

**Joanna Sklarz**

# **MODEL FINANSOWANIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH A EWIDENCJA KOSZTÓW**

---

---

## **Wprowadzenie**

Ostatnia dekada to okres znaczących zmian w gospodarce polskiej, którym podlegały również spółdzielnie mieszkaniowe. Celem tych zmian było i jest dostosowanie prawa regulującego działalność spółdzielni mieszkaniowych do nowych warunków ekonomicznych wynikających z wdrażania zasad gospodarki rynkowej. Działalność spółdzielni mieszkaniowych to działalność usługowa prowadzona na rzecz członków i ich środowiska, której głównym zadaniem jest zapewnienie lokatorom odpowiednich warunków mieszkaniowych. Prowadzenie każdej działalności gospodarczej, a więc także prowadzenie działalności przez spółdzielnie mieszkaniowe wymaga posiadania odpowiednich środków finansowych. Do połowy lat dziewięćdziesiątych spółdzielczość rozwijała się głównie dzięki wysokim dotacjom państwa. Przebudowa systemu gospodarczego zmieniła zasady partycypacji państwa w finansowaniu spółdzielni mieszkaniowych. Współczesna gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona na zasadzie samowystarczalności finansowej.

## 1. Cel i zadania spółdzielni mieszkaniowych

Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce ma ponad stuletnią tradycję<sup>1</sup>, jest szczególnym sposobem współdziałania ludzi<sup>2</sup>. Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r. z późn. zm. definiuje spółdzielnię jako: „[...] dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność”<sup>3</sup>. Przytoczona powyżej definicja spółdzielni odnosi się także do spółdzielni mieszkaniowych.

Aby mogła powstać spółdzielnia mieszkaniowa, najpierw musi zaistnieć świadome i długotrwałe zrzeszenie osób (korporacja), które połączy wspólny cel. Korporacja ta musi charakteryzować się dobrowolnością wstępowania i występowania z organizacji oraz nieograniczoną liczbą osób ją tworzących, co teoretycznie oznacza, iż członkiem spółdzielni może zostać każdy, kto tylko wyrazi taką chęć. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem może zostać dowolna osoba fizyczna, chociażby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała jedynie ograniczoną zdolność do czynności prawnych<sup>4</sup>. Każdy członek ma także prawo udziału w zarządzaniu spółdzielnią, jest ona bowiem zrzeszeniem samorządnym<sup>5</sup>.

Istotą spółdzielni mieszkaniowej, a zarazem jej celem zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, jest gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych swoich członków oraz ich rodzin. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi obejmuje całokształt zagadnień organizacyjnych, technicznych i finansowych związanych z bieżącą eksploatacją zasobów, a także z utrzymaniem zasobów w należytych stanie technicznym i estetycznym. Aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, spółdzielnia zgodnie z ustawą może:

<sup>1</sup> Najstarsza w Polsce jest Chorzowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która powstała na początku wieku w 1908 r.

<sup>2</sup> Por. „Biuletyn Spółdzielczy” Chorzowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – „Historia ChSMj” – 1998, s. 15.

<sup>3</sup> Ustawa Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r., Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, art. 1.

<sup>4</sup> Członkami spółdzielni mogą być także osoby prawne, osobom takim nie może jednak przysługiwać lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

<sup>5</sup> Por. ustawa Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r., Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, art. 1; R. Dzikiek: Spółdzielnie mieszkaniowe – komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych. Wydanie 2 zmienione, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003, s. 27-32; Poradnik zarządcy nieruchomości: Prawno-ekonomiczne podstawy zarządzania nieruchomościami – według stanu prawnego na 30 czerwca 2000 r. Centrum Informacji i Wydawnictw – Inwestprojekt, Łódź 1999, s. 7-14.

- budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych,
- budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- udzielać pomocy członkom w budowanych przez nich budynkach mieszkalnych lub domach jednorodzinnych,
- budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu<sup>6</sup>.

Prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie członków jest obowiązkiem, a nie przywilejem spółdzielni mieszkaniowych. Nieprowadzenie przez spółdzielnię działalności gospodarczej przez okres jednego roku może stanowić dla związku rewizyjnego przyczynę postawienia spółdzielni w stan likwidacji<sup>7</sup>.

Zarówno cel, jak i przedmiot działalności powinien zostać określony w statucie spółdzielni – podstawowym jej akcie prawnym<sup>8</sup>. Jej statut określa, którą lub które z ww. działalności prowadzi spółdzielnia.

Spółdzielnia może jednakże prowadzić także inną działalność gospodarczą, niż wymienioną w ustawie. Działalnością podstawową może być każda działalność zarobkowa, a także inna działalność społeczna i oświatowo-kulturalna, bezpośrednio związana z realizacją celu korporacji, czyli prowadzona na rzecz swoich członków i ich środowiska. Nie oznacza to, że spółdzielnie miesz-

<sup>6</sup> Por. D. Dzienis, L. Kaniewski: Zmiany w strukturze i gospodarce finansowej spółdzielni mieszkaniowej. Inwestprojekt – ASOCJACJA, Warszawa 2001, s. 14; Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, art. 1.

<sup>7</sup> Ibid.; K. Krzekotowska, J. Krzekotowski: Spółdzielcze prawo mieszkaniowe. Przepisy. Orzecznictwo. Objaśnienia. Centralny Ośrodek Informacji Budownictwa, Warszawa 1993, s. 7-10; Materiały pomocnicze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP: Dostosowanie statutów spółdzielni do ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Centrum Informacji i Wydawnictw – Inwestprojekt, Łódź 2001, s. 4-12.

<sup>8</sup> Por. D. Dzienis, M. Jarońska, L. Kaniewski: Prawno i ekonomiczno-finansowe aspekty zarządzania spółdzielnią mieszkaniową. Inwestprojekt – ASOCJACJA, Warszawa 2002, s. 12-17.

kaniowe nie mogą działać na rzecz osób nie będących jej członkami, działalność ta powinna być jednak uzupełniająca, w niczym nie powinna ograniczać realizacji podstawowego celu. Prawo spółdzielcze pozostawia, zatem spółdzielniom pełną swobodę co do przedmiotu działalności w przeciwieństwie do celu, który jest zawsze ściśle sprecyzowany. Przedmiot działalności musi jednak zostać wyraźnie określony, niedopuszczalne są np. ogólnikowe, niejednoznaczne określenia<sup>9</sup>.

Prowadzenie każdej działalności, a więc także prowadzenie działalności przez spółdzielnie mieszkaniowe, wymaga posiadania odpowiednich środków finansowych. Działalność spółdzielni jest prowadzona na zasadzie rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom. Finansuje je spółdzielnia ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz innymi środkami finansowymi<sup>10</sup>.

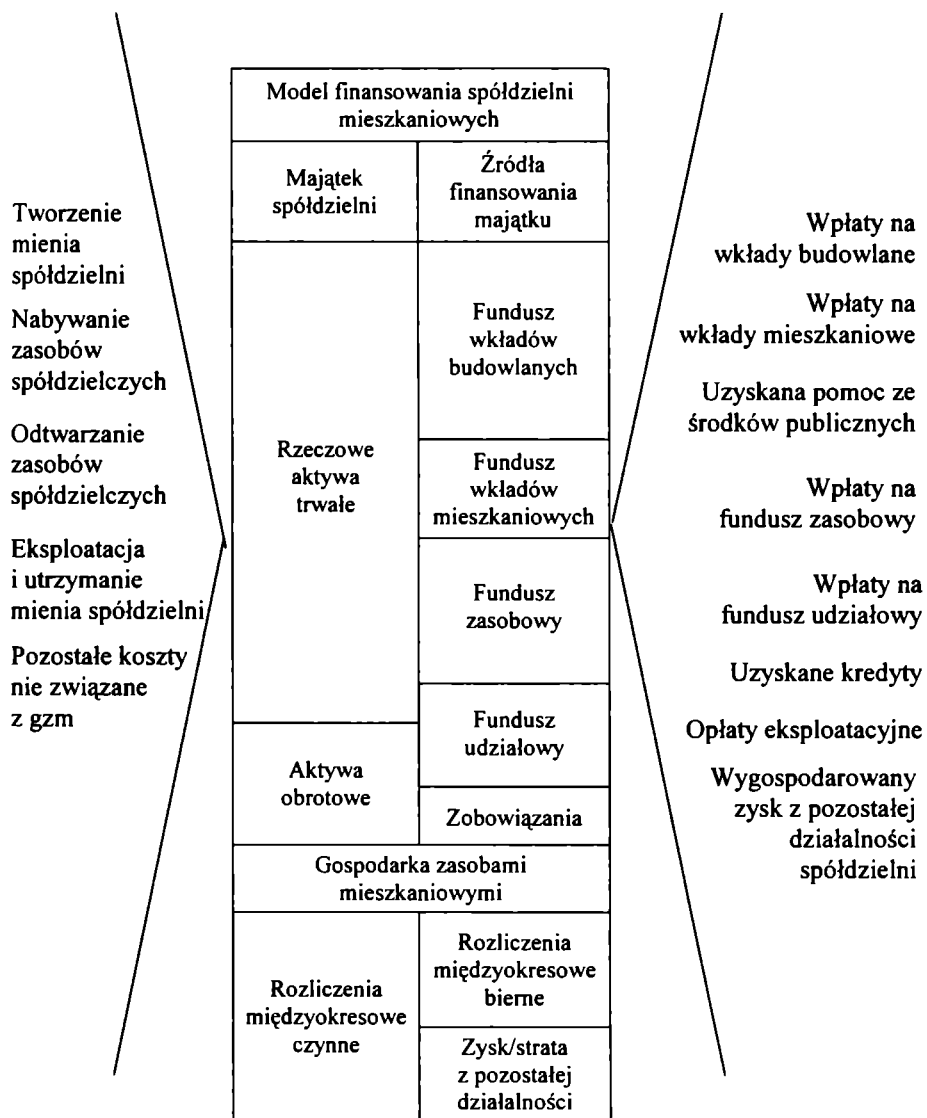
## 2. Specyfika majątku spółdzielni mieszkaniowych

Z założeń prawnych, organizacyjnych i ekonomicznych spółdzielczości mieszkaniowej wynika jej specyficzny model finansowania. Przez model ten należy rozumieć strukturę majątku spółdzielni mieszkaniowych oraz źródła jego finansowania, w tym szczególne strumienie kosztów i przychodów. Model finansowania spółdzielni mieszkaniowych został przedstawiony na rys. 1.

---

<sup>9</sup> Por. K. Pietrzykowski: Spółdzielnie mieszkaniowe, komentarz. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2001, s. 58-60; Skuteczne zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową. Wydawnictwo Verlag Dashöfer, Warszawa 2002, rozdz. 3, podrozdz. 3.1., s. 1-4; R. Jajszczyk: Poradnik dla rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych. Z. 7. Centrum Informacji i Wydawnictw Inwestprojekt, Łódź 1999, s. 7-10.

<sup>10</sup> Por. R. Jajszczyk: Materiały pomocnicze do opracowywania regulaminów wewnętrznych spółdzielni mieszkaniowych – Regulaminy obejmujące rozliczenia finansowe spółdzielni mieszkaniowych z członkami. Centrum Informacji i Wydawnictw Inwestprojekt, Łódź 1993, s. 3-9.



Rys. 1. Model finansowania spółdzielni mieszkaniowych

### 3. Finansowanie działalności spółdzielni mieszkaniowych

Spółdzielnie mieszkaniowe są swoistymi podmiotami gospodarczymi, w których udział aktywów obrotowych w całości majątku ogółem jest niewielki. Główną pozycję aktywów w bilansie spółdzielni stanowią nieruchomości, które wynoszą około 80-95% sumy bilansowej, stąd też sposób finansowania ich działalności jest inny niż w przypadku pozostałych podmiotów gospodarczych<sup>11</sup>. Powszechnie przyjęło się, że w jednostkach prowadzących działalność gospodarczą fundusze własne są związane zwykle z aktywami trwałymi, zobowiązania krótkoterminowe zaś z aktywami obrotowymi. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych można zauważyć bardziej rozbudowany system finansowy<sup>12</sup>.

Wśród kapitałów własnych spółdzielni mieszkaniowych można wyróżnić te, które służą *stricto* finansowaniu działalności bieżącej – są to fundusze: udziałowy, zasobowy i rezerwowy oraz kapitały służące finansowaniu majątku trwałego spółdzielni – fundusz wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych. Pomimo że fundusze własne spółdzielni mieszkaniowych są porównywalne do kapitałów własnych w spółkach kapitałowych, to między nimi można zauważyć wiele różnic. Fundusze własne nie pełnią typowych dla kapitałów funkcji, tj. funkcji prawnej oraz funkcji gwarancyjnej. Są one jedynie odpowiednikiem kapitałów w spółkach kapitałowych i byt spółdzielni nie jest bezpośrednio od nich uzależniony. Powstanie podmiotu gospodarczego, jakim jest spółdzielnia, może zostać przedsięwzięte zanim jeszcze zostaną dokonane wpłaty na jakikolwiek fundusz. Jedynym warunkiem jest tutaj określenie w statucie wielkości wkładów na takim poziomie, aby utworzony później na ich podstawie fundusz odpowiadał wielkości prowadzonej działalności. Kapitał udziałowy spółdzielni mieszkaniowych nie spełnia także funkcji prawnej, gdyż istnienie i pozycja członka spółdzielni nie zależy od rozmiaru uczestnictwa majątkowego<sup>13</sup>.

Brakuje także typowej dla kapitałów (funduszy) własnych funkcji gwarancyjnej. Z uwagi na fakt, że fundusze spółdzielni nie mają charakteru stałego (z wyjątkiem funduszu zasobowego), tym samym jest niemożliwe zagwaranto-

<sup>11</sup> Dane zostały zebrane na podstawie przeprowadzonych badań ilościowych – metodą wywiadu na grupie spółdzielni mieszkaniowych województwa śląskiego.

<sup>12</sup> Por. M. Bryx: *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*. Poltext, Warszawa 2001, s. 43.

<sup>13</sup> Por. P. Zakrzewski: *Majątek spółdzielni*. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003, s. 87-104.

wanie wierzycielom spłaty zobowiązań. Mechanizm gwarancyjny funduszu udziałowego opiera się na zasadzie istnienia majątku własnego, wolnego od długów spółdzielni mieszkaniowej, który pełni funkcję zabezpieczającą w przypadku, kiedy część majątku spółdzielni, finansowana kapitałami obcymi (pożyczki, kredyty) ulega zmniejszeniu<sup>14</sup>.

System finansowy spółdzielczości mieszkaniowej charakteryzuje przede wszystkim bardzo silne powiązanie finansowe członków z daną spółdzielnią, a co się z tym wiąże, znaczny ich wkład w finansowanie działalności spółdzielni własnymi środkami. Nie jest możliwe członkostwo w spółdzielni bez finansowego uczestnictwa. Członkowie spółdzielni najpierw deklarują, a następnie wpłacają udziały, stając się w ten sposób współwłaścicielami majątku spółdzielni i ponoszą odpowiedzialność za jej działalność do wysokości zadeklarowanych udziałów<sup>15</sup>.

Fundusz udziałowy stanowi oprócz funduszu zasobowego część kapitałów własnych spółdzielni mieszkaniowych, służąc finansowaniu jej działalności bieżącej. Na pierwotną jego wielkość wpływają wpłaty członków danej spółdzielni wniesione przy rozpoczynaniu działalności. Każdy członek jest zobowiązany do dokonywania wpłat na fundusz udziałowy w wielkości określonej przez statut. Fundusz ten w kolejnych latach zwiększają dalsze wpłaty nowych członków oraz odpisy na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej nie związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Fundusz udziałowy nie ma charakteru stałego, zwrot następuje po wystąpieniu członka ze spółdzielni<sup>16</sup>.

Finansowaniu działalności bieżącej służy również fundusz zasobowy tworzony głównie z wpisowego (opłata określona w statucie za przystąpienie do spółdzielni). Wysokość funduszu zasobowego nie jest uzależniona od zmiennej liczby członków, niniejszy fundusz może się zwiększać, ale zmniejszenie się liczby członków nie powoduje zmiany jego wielkości<sup>17</sup>.

Spółdzielnie mieszkaniowe oprócz ww. obligatoryjnych funduszy własnych na finansowanie bieżącej działalności są zobowiązane także do tworzenia innych funduszy przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Funduszem takim jest fundusz remontowy, który choć należy do funduszy obligatoryjnych, to nie zalicza się go do tzw. funduszy własnych. Zgodnie z ustawą o rachunkowości w bilansie jest wykazywany w zobowiązaniach krótkotermi-

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Por. F. Głogiewicz, J. Głogiewicz: Wzorcowy zakładowy plan kont dla spółdzielni mieszkaniowych. Biuro Ekspertyz i Doradztwa Rachunkowości Chmielowice k. Opola 2001, s. 310; Skuteczne zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową..., op. cit., rozdz. 7, podrozdz. 7.1., s. 4-5.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Por. P. Zakrzewski: Op. cit., s. 106-114.

nowych w pozycji fundusze specjalne. Wpłaty na fundusz remontowy obciążają poszczególnych członków spółdzielni mieszkaniowych lub właścicieli lokali. Z funduszu tego są pokrywane wszelkiego rodzaju wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych<sup>18</sup>.

Oprócz udziałów członkowie spółdzielni wpłacają także wkłady mieszkaniowe lub budowlane, powstają: fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Fundusze te są podstawowymi, tworzonymi z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych funduszami własnymi, ale w przeciwieństwie do funduszu udziałowego i zasobowego nie służą bezpośrednio finansowaniu działalności gospodarczej, są źródłem finansowania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych tworzących mienie spółdzielni<sup>19</sup>.

Fundusz wkładów mieszkaniowych jest tworzony z wkładów mieszkaniowych według zasad określonych w statucie. Wkłady mieszkaniowe wnoszą członkowie spółdzielni mieszkaniowych, którym zostało przyznane lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych<sup>20</sup>, w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Służy on finansowaniu tej części majątku spółdzielni, która nie została sfinansowana przez otrzymane przez spółdzielnię środki publiczne. W razie wygaśnięcia tego prawa fundusz wkładów mieszkaniowych jest zwracany osobie do niego uprawnionej, a wysokość wkładu mieszkaniowego uaktualnia się proporcjonalnie do bieżącej wartości rynkowej prawa do lokalu<sup>21</sup>.

Fundusz wkładów budowlanych jest tworzony z wkładów budowlanych, wniesionych przez członków, którzy otrzymali własnościowe prawo do lokali mieszkaniowych<sup>22</sup>. Finansuje on część majątku spółdzielni odpowiadającej wysokości całkowitych kosztów budowy przypadających na określony lokal. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu wniesiony przez danego członka wkład budowlany zostaje mu zwrócony<sup>23</sup>.

<sup>18</sup> Por. Z. Fedak: Zamknięcie roku 2003. Rachunkowość sp. z o.o., Warszawa 2003, s. 102-103.

<sup>19</sup> Por. Cz. Paczula: Specyfika rachunkowości i sprawozdawczości finansowej spółdzielni mieszkaniowych. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN; Ustawa Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 r., Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, art. 78.

<sup>20</sup> Lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych jest umową, w której spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytku przez czas nieokreślony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty zgodnie z ustawą i statutem spółdzielni.

<sup>21</sup> Por. Procedury gospodarki nieruchomościami a ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – materiały pomocnicze związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych RP. Praca zbiorowa pod red. J. Niedzielskiego. Centrum Informacji i Wydawnictw Inwestprojekt, Łódź 2001, s. 53-55.

<sup>22</sup> Własnościowe prawo do lokali jest ograniczonym prawem rzeczowym.

<sup>23</sup> Ibid.



Fundusze własne spółdzielni mieszkaniowych wiążą ustaloną wielkość mienia spółdzielczego, służącego interesom jej członków. Proces finansowania spółdzielni mieszkaniowych jest oparty na tzw. zasadzie współdziałania. Współdziałanie, jako jedna z cech spółdzielni, oznacza powstanie trwałego stosunku pomiędzy spółdzielnią a jej członkami, niezbędnego do rozpoczęcia i prowadzenia działalności spółdzielni, a także koniecznego do osiągnięcia ustawowego celu. Współdziałanie dotyczy każdego członka spółdzielni i jest związane z jednej strony z korzystaniem z zasobów, świadczeń oferowanych przez spółdzielnię, z drugiej zaś – z dokonaniem wpłat na udziały<sup>24</sup>.

Finansowanie bieżącej działalności spółdzielni mieszkaniowych głównie jednak odbywa się za pośrednictwem przychodów otrzymywanych z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Statutowa działalność spółdzielni jest rozliczana bezwynikowo. Te spółdzielnie, które oprócz działalności ustawowej, prowadzą także inną działalność gospodarczą, generują zysk lub stratę bilansową. Wygospodarowany zysk może zostać także przeznaczony na finansowanie działalności spółdzielni.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości spółdzielnie mieszkaniowe zostały zaliczone do grupy innych jednostek niż banki i ubezpieczyciele, co oznacza, że sporządzają one bilans i rachunek zysków i strat na podstawie ustawy o rachunkowości według wzoru – załącznik nr 1, uwzględniając odpowiednie przepisy:

- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zgodnie, z którą nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest wykazywana w rozliczeniach międzyokresowych),
- Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (zgodnie z którą uzyskane dochody z działalności statutowej oraz innych źródeł przeznaczonych na cele związane z utrzymaniem zasobów spółdzielczych są wolne od podatku dochodowego od osób prawnych)<sup>25</sup>.

Oznacza to, iż spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą księgi rachunkowe na takich samych zasadach, jak inne jednostki gospodarujące.

W celu lepszego zaprezentowania majątku spółdzielni oraz źródeł jego finansowania przedstawiono rys. 2. Ukazuje on, zgodnie z ustawą o rachunkowości, bilans dla jednostek innych niż banki i zakłady ubezpieczeń. Poszcze-

<sup>24</sup> Por. P. Zakrzewski: Op. cit., s. 23-28, 226-238.

<sup>25</sup> Por. Bezwynikowe i wynikowe rozliczanie spółdzielni mieszkaniowych w świetle przepisów podatkowych, prawa bilansowego oraz ustawy Prawo spółdzielcze. W: „Zeszyty Metodyczne Rachunkowości”. Z.8/2001. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2000; Por. Rachunkowość w wybranych jednostkach, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego w spółdzielniach mieszkaniowych za 2003 r. W: „Zeszyty Metodyczne Rachunkowości”. Z. 22. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2003.

gólne pozycje w bilansie zostały zaprezentowane syntetycznie, jaśniejszym zaś kolorem zaznaczono pozycje charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych.

Wyszczególnienie	
<p><b>A. Aktywa trwałe</b></p> <p>I. Wartości niematerialne i prawne</p> <p>II. Rzeczowe aktywa trwałe</p> <p>III. Należności długoterminowe (należności z tytułu odsetek od kredytów inwestycyjnych podlegających spłacie przez członków spółdzielni)</p> <p>IV. Inwestycje długoterminowe</p> <p>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</p> <p><b>B. Aktywa obrotowe</b></p> <p>I. Zapasy</p> <p>II. Należności krótkoterminowe</p> <p>III. Inwestycje krótkoterminowe</p> <p>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm)</p>	<p><b>A. Kapitał (fundusz) własny</b></p> <p>I. Kapitał (fundusz) podstawowy (fundusz udziałowy oraz fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, pomniejszony o wkłady zadeklarowane na poczet funduszu mieszkaniowego i budowlanego, ale jeszcze nie wniesione oraz fundusz wkładów zaliczkowych)</p> <p>II. Udziały (akcje) własne</p> <p>III. Kapitał (fundusz) zapasowy (fundusz zasobowy)</p> <p>IV. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</p> <p>V. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</p> <p>VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych</p> <p>VII. Zysk (strata) netto (wynik finansowy nie związany z gzm)</p> <p>VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</p> <p><b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b></p> <p>I. Rezerwy na zobowiązania</p> <p>II. Zobowiązania długoterminowe</p> <p>III. Zobowiązania krótkoterminowe (w pozycji fundusze specjalne wykazywany jest fundusz remontowy)</p> <p>IV. Rozliczenia międzyokresowe (przychody związane z gzm, których realizacja nastąpi w przyszłych okresach)</p>

Rys. 2. Syntetyczny obraz pozycji bilansu spółdzielni mieszkaniowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694) oraz pozycji książkowej: Skuteczne zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową. Praca zbiorowa pod red. J. Krzekotowskiego. Wydawnictwo Verlag Dashöfer, Warszawa 2002, rozdz. 7, podrozdz. 7.3., s. 1-20.

## 4. Pomiar kosztów i przychodów w spółdzielniach mieszkaniowych

### 4.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

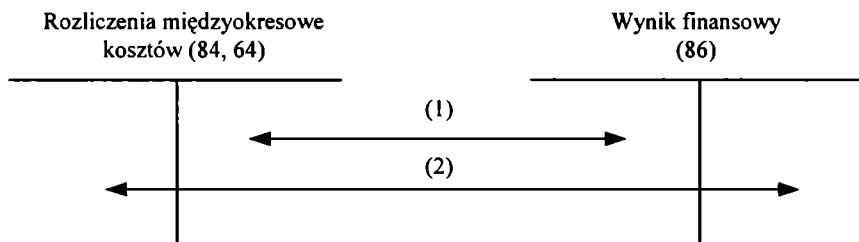
Konsekwencją specyficznego modelu finansowego spółdzielni jest charakterystyczna rachunkowość, tj. ewidencja przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność na zasadzie samowystarczalności finansowej. Zasada ta oraz rozliczanie usług w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi po koszcie własnym charakteryzuje spółdzielnie mieszkaniowe i odróżnia je od innych podmiotów gospodarujących, które w cenie sprzedaży realizują marżę zysku. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi spółdzielni nie jest nakierowana na uzyskiwanie nadwyżki bilansowej, to działalność bezwynikowa, a członkowie spółdzielni powinni pokrywać jedynie poniesione przez nią wydatki. Oznacza to, iż różnica przychodów i kosztów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielniach za dany rok obrotowy ustalona na dzień bilansowy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym. Ustaloną na dzień bilansowy nadwyżkę ujmuje się jako:

- rozliczenia międzyokresowe przychodów (w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi),
- rozliczenia międzyokresowe kosztów (w przypadku nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki mieszkaniowej)<sup>26</sup>.

Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie dokonuje się zarachowania nadwyżki przychodów lub kosztów roku poprzedniego odpowiednio do przychodów lub kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi bieżącego roku.

<sup>26</sup> Ibid.; Por. Rachunkowość finansowa. Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w spółdzielniach mieszkaniowych. W: „Zeszyty Metodyczne Rachunkowości”. Z. 16/2001. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2000, s. 14.

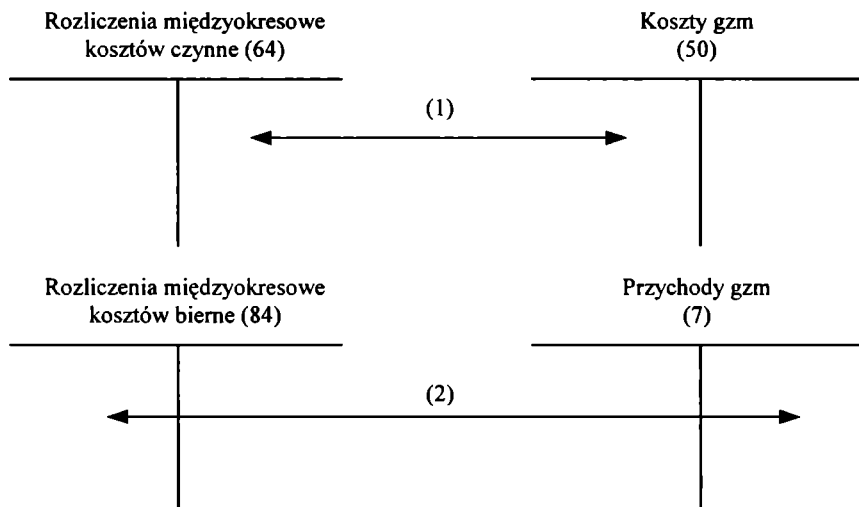
## Ujęcie kosztów i nadwyżki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku X



Objaśnienia:

1. Księgowanie nadwyżki przychodów nad kosztami gzm\*.
2. Księgowanie nadwyżki kosztów nad przychodami gzm.

Rozliczenie nadwyżki w roku X+1:



Objaśnienia:

1. Księgowanie nadwyżki kosztów nad przychodami gzm.
2. Księgowanie nadwyżki przychodów nad kosztami gzm.

gzm – gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: E. Karwowski: Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych – Zakładowy plan kont. Wydawnictwo Drągowski, Warszawa 2004, s. 165-166.

## 4.2. Struktura rachunku zysków i strat w spółdzielniach mieszkaniowych

Rachunek zysków i strat podmiotów gospodarki mieszkaniowej składa się, podobnie jak w przypadku innych podmiotów, z czterech podstawowych segmentów, tj. działalności:

- operacyjnej zasadniczej (statutowej),
- pomocniczej towarzyszącej działalności statutowej,
- związanej z operacjami finansowymi,
- związanej ze zdarzeniami nadzwyczajnymi.

Każdy z ww. segmentów łączy się z następnym wynikiem. Wyróżniamy: zysk/stratę ze sprzedaży, zysk/stratę operacyjną, zysk/stratę brutto na działalności gospodarczej, zysk/stratę brutto oraz zysk/stratę netto<sup>27</sup>.

Bezwynikowa działalność spółdzielni mieszkaniowych dotyczy statutowej działalności spółdzielni i jest związana w głównej mierze z ww. segmentem pierwszym. Jednak w przypadku, kiedy spółdzielnie lokują wolne środki finansowe pochodzące z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, bezwynikowo może rozliczyć się także segment działalności finansowej spółdzielni. Nastąpi to w przypadku, kiedy wszystkie operacje finansowe będą związane z działalnością ustawową spółdzielni. Różnicy pomiędzy przychodami a kosztami mogą nie wykazywać także inne wyróżniane w rachunku zysków i strat elementy, związane z działalnością zasadniczą prowadzoną przez spółdzielnie. Do działalności ustawowej możemy zaliczyć:

- przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- przychód z działalności kulturalno-oświatowej,
- przychód z wykonawstwa własnego (przez wykonawstwo własne należy rozumieć: usługi konserwatorskie, remontowe, sprzątaniami itp.),
- przychód z pożytków spółdzielni<sup>28</sup>.

Spółdzielnie do wymienionych podstawowych grup przychodów osiągniętych na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zaliczają także koszty z nimi związane.

### Układ rodzajowy kosztów

Spółdzielnie mieszkaniowe mogą sporządzać rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym lub w wariantcie kalkulacyjnym. Podmioty gospodarujące zasobami mieszkaniowymi, prowadzące ewidencję i rozliczanie

<sup>27</sup> Por. M. Gmytrasiewicz, A. Karmańska, I. Olchowicz: Rachunkowość finansowa. DIFIN, Warszawa 1996, s. 469-475.

<sup>28</sup> Por. Skuteczne zarządzanie spółdzielnią mieszkaniową. Praca zbiorowa pod red. J. Krzekotowskiego. Wydawnictwo Verlag Dashöfer, Warszawa 2002, rozdz. 7, podrozdz. 7.6., s. 1.

kosztów z zastosowaniem kont zespołu 4 (koszty rodzajowe) oraz sporządzające rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego, wykazują całkowite koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako koszty działalności operacyjnej oraz współmierne im przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych (czynsze) uzyskiwanych od członków. Różnicę pomiędzy przychodami a kosztami tej gospodarki w porównawczym rachunku zysków i strat przedstawia się jako zmianę stanu produktów<sup>29</sup>. Sporządzanie rachunku kosztów według wariantu porównawczego sprowadza się do ewidencji kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałych kosztów działalności podstawowej na kontach zespołu 4 i jednocześnie zespołu 5 (według miejsc powstawania kosztów)<sup>30</sup>. Księgowanie odbywa się na podstawie dowodów księgowych na kontach kosztów rodzajowych oraz równoległe na poszczególne stanowiska kosztów. Ewidencja kosztów w odniesieniu do poszczególnych stanowisk odbywa się za pośrednictwem konta „Rozliczenie kosztów” – symbol 490. Na koniec każdego miesiąca następuje rozliczenie wszystkich kosztów pośrednich zespołu 5 w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Klasyfikacja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinna uwzględniać specyfikę działalności spółdzielni. Ponoszone przez spółdzielnię koszty proste należy ujmować w ewidencji szczegółowej w miarę potrzeb wynikających z zakresu i rozmiaru prowadzonej działalności. Ewidencja ta powinna umożliwiać wyszczególnianie kont rodzajowych, które nie są rozliczane bezwynikowo – tzn. nie wiążą się ściśle z kosztami gospodarowania zasobami. Spółdzielnie, podobnie jak inne podmioty gospodarujące, w standardowym układzie rodzajowym kosztów, wyróżniają co najmniej: amortyzację, zużycie materiałów, zużycie energii, usługi obce (w szczególności z podziałem na: remontowe, budowlane, transportowe, sprzętowe, komunalne), pozostałe usługi obce, wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, odpisy na fundusze pracownicze podatek od nieruchomości, opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz pozostałe podatki i opłaty kosztowe<sup>31</sup>.

Ewidencję i rozliczanie kosztów spółdzielni mieszkaniowych sporządzających rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym przedstawiono na schemacie 2.

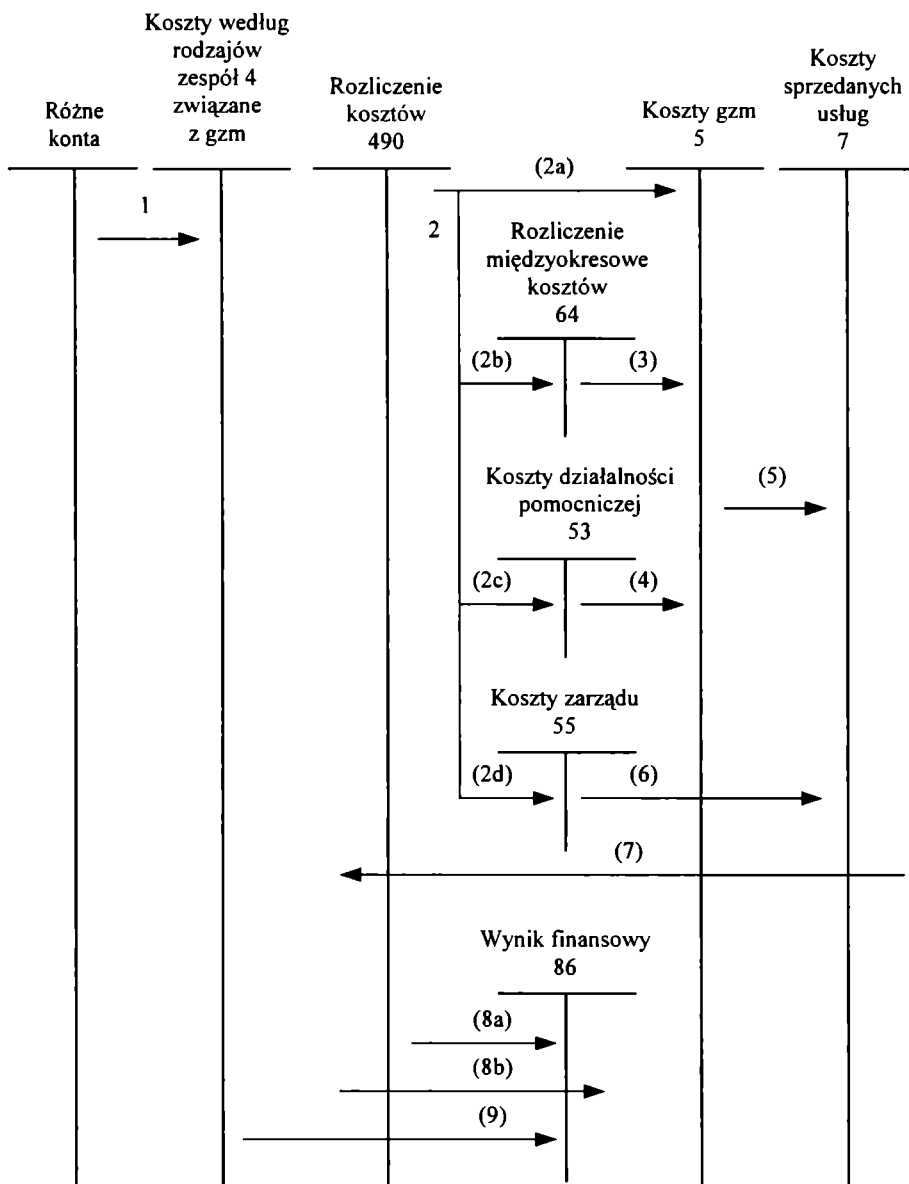
<sup>29</sup> Por. Bezwynikowe i wynikowe rozliczanie spółdzielni mieszkaniowych..., op. cit.

<sup>30</sup> Z powodu specyficznej działalności, prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, ewidencja kosztów nie jest wystarczająca tylko na zespole 4. Zaleca się prowadzenie ewidencji kosztów z zastosowaniem kont zespołu 5.

<sup>31</sup> Por. Rachunkowość w wybranych jednostkach. Rachunkowość towarzystw budownictwa społecznego – wybrane zagadnienia. W: „Zeszyty Metodyczne Rachunkowości”. Z. 12. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2000, s. 18-33; E. Karwowski: Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych. Zakładowy plan kont. Wydawnictwo Dragowski, Warszawa 2004, s. 119-138.

Schemat 2

Księgowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu sporządzenia rachunku zysków i strat według wariantu porównawczego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Rachunkowość w wybranych jednostkach. Rachunkowość towarzystw budownictwa społecznego – wybrane zagadnienia. W: „Zeszyty Metodyczne Rachunkowości”. Z. 12. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2000, s. 27.

Objaśnienia do schematu 2:

1. Bieżące księgowanie kosztów na konta zespołu 4 na podstawie dokumentów źródłowych w związanych z gzm.
2. Równoległe księgowanie na konta zespołu 5:
  - 2a) kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczące bieżącego miesiąca,
  - 2b) kosztów do rozliczenia w następnych okresach,
  - 2c) kosztów działalności pomocniczej dotyczące bieżącego miesiąca,
  - 2d) kosztów zarządu dotyczących bieżącego miesiąca.
3. Przeksięgowanie kosztów rozliczanych w czasie dotyczących bieżącego miesiąca.
4. Przeksięgowanie kosztów działalności pomocniczej obciążającej koszty gzm, dotyczące bieżącego okresu.
5. Przeksięgowanie kosztów wytworzenia gzm. przypadające na sprzedaż usług.
6. Przeksięgowanie kosztów zarządu dotyczące bieżącego okresu.
7. Przeksięgowanie kosztu sprzedanych usług.
8. Przeksięgowanie rozliczenia kosztów na wynik finansowy:
  - 8a) saldo debetowe,
  - 8b) saldo kredytowe.
9. Przeksięgowanie na wynik finansowy kosztów rodzajowych<sup>32</sup>.

Na konto wyniku finansowego zostają przeniesione także przychody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ustala się nadwyżkę przychodów nad kosztami bądź kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która jest, jak już wcześniej to opisano, wyksięgowana na konto rozliczeń międzyokresowych czynnych bądź biernych.

### **Układ kalkulacyjny kosztów**

W rachunku zysków i strat sporządzanych według wariantu kalkulacyjnego (rozliczanie kosztów tylko w układzie kont zespołu 5) spółdzielnie również wykazują pełne przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

---

<sup>32</sup> Por. Rachunkowość w wybranych jednostkach. Rachunkowość товариств будownictва społecznego... op. cit., s. 27-28.



bieżącego roku obrotowego. Ewidencję kosztów prowadzi się tutaj z pominięciem zespołu 4. Rozliczanie kosztów tylko według miejsc powstawania jest wskazane wyłącznie dla niewielkich spółdzielni mieszkaniowych. W pozostałych spółdzielniach, w ramach poszczególnych grup kosztów w zespole 5, należałoby dodatkowo wyodrębnić w zależności od potrzeb jednostki odpowiednie rodzaje kosztów. Dla organów zarządzających spółdzielniami wielkość spółdzielni ma również decydujące znaczenie przy wyodrębnianiu poszczególnych grup kosztów zespołu 5. Dla dużych podmiotów jest prawidłowe wydzielenie miejsc powstawania kosztów także dla mniejszych, zorganizowanych komórek spółdzielni, np. administracje, osiedla, zespoły budynków. Spółdzielnie rozliczające koszty jedynie w zespole 5 powinny zapewnić wyodrębnienie:

- kosztów działalności podstawowej-eksploatacyjnej,
- kosztów zużycia energii cieplnej,
- kosztów eksploatacji dźwigów w zasobach mieszkalnych,
- kosztów centrum usługowego,
- kosztów działalności pomocniczej,
- kosztów nadzoru inwestorskiego,
- kosztów zakupu,
- kosztów zarządu,
- kosztów działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej,
- rozliczenia kosztów działalności<sup>33</sup>.

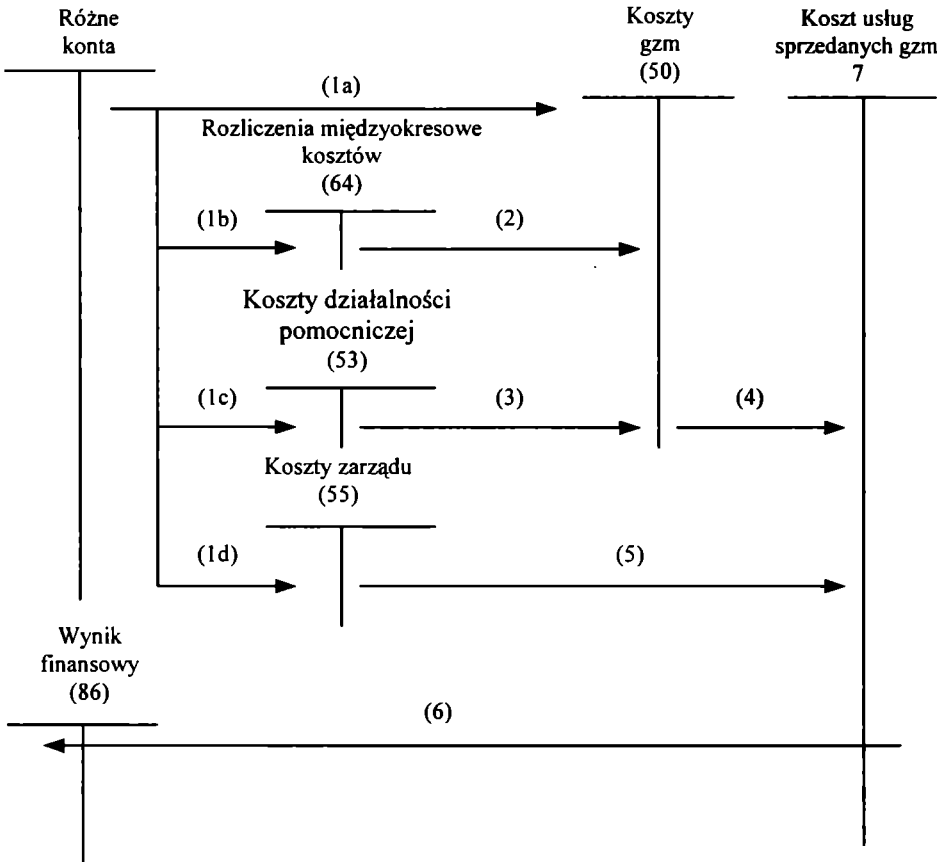
Uproszczony sposób ewidencji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia schemat 3.

---

<sup>33</sup> Por. E. Karwowski: Op. cit., s. 141.

Schemat 3

Księgowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyłącznie na kontach zespołu 5 w celu sporządzenia rachunku zysków i strat według wariantu kalkulacyjnego



Źródło: Rachunkowość w wybranych jednostkach. Rachunkowość towarzystw budownictwa społecznego – wybrane zagadnienia. W: „Zeszyty Metodyczne Rachunkowości”. Z. 12. Wydawnictwo Podatkowe GOFIN, Gorzów Wielkopolski 2000, s. 27.

Objaśnienie do schematu 3:

1. Bieżące księgowanie na konta zespołu 5 na podstawie dokumentów źródłowych:
  - 1a) kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczących bieżącego miesiąca,
  - 1b) kosztów do rozliczenia w następnych okresach,
  - 1c) kosztów działalności pomocniczej dotyczących bieżącego miesiąca,
  - 1d) kosztów zarządu dotyczących bieżącego miesiąca.
2. Przeksięgowanie kosztów rozliczanych w czasie, dotyczących bieżącego miesiąca.
3. Przeksięgowanie kosztów działalności pomocniczej, obciążających koszty gzm, dotyczące bieżącego okresu.
4. Przeksięgowanie kosztów gzm przypadających na sprzedaż usług.
5. Przeksięgowanie kosztów zarządu dotyczących bieżącego okresu.
6. Przeksięgowanie kosztu sprzedanych usług<sup>34</sup>.

Podobnie jak w przypadku wariantu porównawczego na wynik finansowy przenosi się przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnicę pomiędzy przychodami a kosztami tej działalności księguje się w analogiczny sposób, jak w wersji porównawczej rachunku zysków i strat. Problem stwarza ujęcie nadwyżki w samym rachunku zysków i strat. W świetle ustawy o rachunkowości rachunek zysków i strat w wersji kalkulacyjnej nie uwzględnia pozycji korygującej przychody lub koszty roku bieżącego. Przedstawiony w załączniku nr 1 ustawy o rachunkowości rachunek w wariantcie kalkulacyjnym, zawiera jednak tylko podstawowe elementy, które mogą zostać odpowiednio przekształcone (poszerzone) o informacje niezbędne dla sprawozdawczości finansowej sporządzających je jednostek. Rozwiązaniem stosowanym przez spółdzielnie jest dopisanie nowej lub przemianowanie pozycji rachunku zysków i strat A.II o nazwie: „przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów”<sup>35</sup> na różnicę zwiększającą koszty lub przychody roku ubiegłego. W przypadku osiągnięcia przez spółdzielnię nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w rachunku zysków i strat uwzględnimy różnicę zwiększającą przychody (różnica ze znakiem minus). W sytuacji odwrotnej będziemy mieli do czynienia z różnicą zwiększającą koszty (różnica ze znakiem plus)<sup>36</sup>.

<sup>34</sup> Por. Rachunkowość w wybranych jednostkach. Rachunkowość towarzystw budownictwa społecznego..., op. cit., s. 27-28.

<sup>35</sup> Zamianowanie pozycji A.II rachunku zysków i strat jest możliwe tylko w przypadku, kiedy spółdzielnie mieszkaniowe nie dokonują sprzedaży towarów i materiałów.

<sup>36</sup> Por. Bezwynikowe i wynikowe rozliczanie spółdzielni mieszkaniowych..., op. cit.; Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994 r., Dz.U. Nr 76, poz. 694 z 2002 r.

Spółdzielnie mieszkaniowe rachunek zysków i strat rzadko sporządzają metodą kalkulacyjną z uwagi na elementy, które powinny zostać przedstawione w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego. Informacja ta w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym, powinna zawierać dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby, a także dane o kosztach rodzajowych. Spółdzielnie mieszkaniowe, uwzględniając wymogi ustawy o rachunkowości, częściej wybierają porównawczą wariant rachunku zysków i strat.

Zarówno ewidencja kosztów w wariantie porównawczym (schemat 2), jak i ewidencja kosztów w wariantie kalkulacyjnym (schemat 3), została przedstawiona w sposób uproszczony, tj. tylko z uwzględnieniem przychodów i kosztów spółdzielni, których działalność sprowadza się jedynie do działalności statutowej. Spółdzielnie prowadzące inną działalność gospodarczą nakierowaną na zysk, muszą dostosowywać swój plan kont do potrzeb rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w sposób bezwynikowy oraz pozostałej działalności rozliczanej wynikowo. Sprowadza się to do rozbudowania ewidencji kosztów i przychodów spółdzielni.

W rachunku zysków i strat sporządzanym przez spółdzielnie mieszkaniowe, których działalność operacyjna sprowadza się wyłącznie do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nie występuje wynik finansowy w postaci zysku lub straty.

Wynik finansowy jest generowany przez spółdzielnie z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnie, prowadząc inną działalność niż wynikająca z ustawy, wygospodarowują zysk lub stratę gospodarczą. Wynik ten nie może zostać rozliczony na zasadach określonych w przepisach właściwych dla gospodarki zasobami. Oznacza to, iż nie można go łączyć z nadwyżką z działalności statutowej spółdzielni. Wynik finansowy z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi zysk lub stratę netto i jest prezentowany w rachunku zysków i strat. Wynik finansowy na ogół wiąże się z pozostałą działalnością operacyjną spółdzielni związaną z operacjami finansowymi, a także operacjami nadzwyczajnymi i jest ujmowany w tych segmentach rachunku zysku i strat. Zysk lub strata może pojawić się jednak w części podstawowej działalności operacyjnej. Będzie występowało to w przypadku, kiedy w statucie spółdzielni zostanie określona inna, nie wymieniona w ustawie, zarobkowa działalność gospodarcza spółdzielni. W razie prowadzenia tak rozumianej działalności gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe dochód osiągnięty z tej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach ogólnych. Dochód spółdzielni osiągnięty z innych tytułów niż zasadnicza działalność gospodarcza spółdzielni zgodnie z ustawą o podatku do-

chodowym od osób prawnych może zostać zwolniony od podatku dochodowego, jeśli zostanie przeznaczony na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych<sup>37</sup>. Za działalność gospodarczą spółdzielni mieszkaniowych uważa się inną niż wynikającą ze statutu zarobkową działalność: wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatację zasobów naturalnych, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły<sup>38</sup>.

Pozostałe elementy rachunku zysków oraz strat zarówno w wariantcie porównawczym, jak i kalkulacyjnym kształtujące wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych, prezentuje się według zasad ogólnych, wymaganych przez ustawę o rachunkowości<sup>39</sup>.

Podsumowując, można powiedzieć, iż spółdzielnie mieszkaniowe mają swoisty model finansowania wyróżniający je wśród innych podmiotów gospodarujących. Indywidualność modelu jest związana z odmienną strukturą mienia spółdzielni oraz źródłami jej finansowania, a także charakterystycznymi strumieniami kosztów i przychodów. Konsekwencją tak funkcjonującego modelu finansowego spółdzielni jest swoista, bardziej rozbudowana ewidencja kosztów oraz bezwynikowe rozliczanie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnie mieszkaniowe charakteryzuje także dwoistość potrzeb, z uwagi na którą koszty powinny zostać sklasyfikowane. Z jednej strony należy uwzględnić potrzeby racjonalizacji kosztów (wyszczególnianie w poszczególnych przekrojach ewidencyjnych kosztów specyficznych zasobów spółdzielni wraz z istotnymi dla nich kosztami), z drugiej jednak strony istnieje konieczność uśredniania pewnych grup kosztów dla potrzeb opłat czynszowych.

## THE MODEL OF FINANCING OF HOME CO-OPERATIVE SOCIETIES AND COST EVIDENCE

### Summary

Administration of home supplies includes the whole organizational, technical and financial questions connected with a current exploitation of the supplies, keeping them in a proper technical and aesthetic status. It also covers investment activity. The rule of financial self-efficiency and settlement of services in the range of managing of home supplies in the production cost is suitable for the home co-operative societies. This makes them different from other administrative units which realize specific margin of profit in the sales price.

<sup>37</sup> Zwolnienie, o którym mowa, nie dotyczy dochodów uzyskanych zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych wymienionych w art. 17 pkt. 1a.

<sup>38</sup> Rachunkowość w wybranych jednostkach, ustalanie i rozliczanie wyniku..., op. cit.; ustawa o działalności gospodarczej z 19 listopada 1999 r. Dz.U. Nr 101, poz. 1178 z późn. zm. z 17 grudnia 1999 r., art. 2; ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm., art. 17.

<sup>39</sup> Por. Bezwynikowe i wynikowe rozliczanie spółdzielni mieszkaniowych..., op. cit.

A specific model of financing has arisen because of law and organizational and economic aspects of the home co-operative societies. The model of financing the structure of the home co-operative societies should be understood as well as its sources of financing and particularly streams of costs and incomes.

Presentation of the inner rules of home co-operative societies' settlement has been an intention of this paper.