

Warszawa, dnia 1 grudnia 2015 r.

Poz. 81

KOMUNIKAT Nr 3
MINISTRA FINANSÓW

z dnia 20 listopada 2015 r.

w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego

Ogłasza się uchwałę Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego, stanowiącą załącznik do komunikatu.

Minister Finansów: P. Szalamacha

Uchwała Nr 7/2015
Komitetu Standardów Rachunkowości
z dnia 20 października 2015 r.

w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego

Na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie zakresu działania i sposobu organizacji Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz. U. Nr 140, poz. 1580, z późn. zm.) oraz § 5 ust. 13 wewnętrznego regulaminu działania Komitetu Standardów Rachunkowości uchwała się, co następuje:

§ 1.

1. Komitet przyjmuje stanowisko Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Stanowisko, o którym mowa w ust. 1, wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów i ma zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzonych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2016 r. z możliwością jego wcześniejszego zastosowania.
3. W razie potrzeby doprowadzenia do porównywalności danych za rok/ lata ubiegłe stosuje się KSR Nr 7 „Zmiany zasad (polityki) rachunkowości, wartości szacunkowych, poprawianie błędów, zdarzenia następujące po dacie bilansu – ujęcie i prezentacja”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Komitetu Standardów Rachunkowości
Pani Joanna Dadacz

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Ewa Adamiak

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Beata Baluta

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Grzegorz Barszcz

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
dr Teresa Cebrowska

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Małgorzata Czupryńska

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
dr Zdzisław Fedak

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
prof. dr hab. Jerzy Gierusz

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
dr hab. Radosław Ignatowski

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Tomasz Konieczny

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Krzysztof Kruszewski

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
dr Danuta Krzywda

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
prof. dr hab. Hanna Litwińczuk

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Anna Sirocka

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
dr Renata Sochacka

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
Agnieszka Stachniak

Członek
Komitetu Standardów Rachunkowości
prof. dr hab. Gertruda Świdorska

Załącznik do uchwały Nr 7/2015
Komitetu Standardów Rachunkowości
z dnia 20 października 2015 r.

Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości

w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego

1. W celu rozwiązania problemu określonego w tytule uwzględnienia wymaga, że przepisy dotyczące rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych są zawarte w trzech aktach prawnych: w ustawie z dnia 26.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1443 ze zm.), w ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.).

Dwa pierwsze z wymienionych aktów prawnych (dalej ustawy spółdzielcze) mają charakter ustrojowy i regulują pojęcie spółdzielni i specyfikę prowadzenia działalności w tej formie prawnej oraz szczególny rodzaj spółdzielni, jaki stanowią spółdzielnie mieszkaniowe ze względu na realizowany przez nie cel, polegający na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Trzeci z wymienionych aktów prawnych określa zasady rachunkowości oraz wymogi badania sprawozdań finansowych dla szerokiego grona jednostek, wśród nich również spółdzielni mieszkaniowych. Ustawy spółdzielcze regulują przede wszystkim zasady tworzenia spółdzielni, prawa i obowiązki członków, organy spółdzielni oraz niektóre zasady gospodarki finansowej spółdzielni (np. rodzaje funduszy, zasoby, przychody, koszty i zasady dysponowania nadwyżką, zasady umarzania środków trwałych). Ustawa o rachunkowości przyjmuje natomiast jako cel określenie zasad przedstawiania przez jednostki, w tym także przez spółdzielnie mieszkaniowe rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego. Oznacza to, że zakresy regulacji ustaw spółdzielczych i ustawy o rachunkowości w pewnym stopniu pokrywają się.

W przypadku pojawienia się wątpliwości, jakie przepisy należy stosować pomocne mogą być reguły kolizyjne, które wskazują, że przepisy ustaw spółdzielczych powinny być uznane za przepisy szczególne w stosunku do ustawy o rachunkowości i należy przyznać im pierwszeństwo. Można założyć, że Ustawodawca mając na uwadze szczególny charakter spółdzielni i realizowanych przez nie celów chciał pewne zasady rachunkowości uregulować dla nich odmienne niż dla pozostałych jednostek.

Analiza regulacji dotyczących rachunkowości spółdzielni, w szczególności spółdzielni mieszkaniowych, zawartych w ustawach spółdzielczych oraz odpowiadających im treściowo regulacji zawartych w ustawie o rachunkowości dowodzi jednak, że niektórych problemów praktycznych

nie da się rozwiązać stosując wspomniane reguły kolizyjne. Wynika to między innymi z faktu, że ustawy spółdzielcze normują zagadnienia z obszaru rachunkowości w sposób fragmentaryczny, posługują się odmienną terminologią, w sposób specyficzny traktują wynik finansowy z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych. Powoduje to wątpliwości przy sporządzaniu sprawozdań finansowych oraz ich badaniu i zatwierdzeniu.

Dlatego też Komitet Standardów Rachunkowości, mając na uwadze z jednej strony trudności, jakie napotykają podmioty sporządzające i badające sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowych, z drugiej zaś strony ochronę podmiotów zainteresowanych uzyskaniem rzetelnej wiedzy o sytuacji finansowej i wynikach tych spółdzielni przedstawia zalecane rozwiązania w sprawach budzących największe wątpliwości, to jest kwalifikacji wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych oraz prezentacji nadwyżki przychodów nad kosztami lub nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kategoriach bilansowo-wynikowych i ustalania wyniku finansowego.

2. Wnoszone przez członków spółdzielni – na podstawie zawartych umów o budowę lokalu - wkłady mieszkaniowe i wkłady budowlane do momentu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a w odniesieniu do wnoszonych do 2007 r. wkładów budowlanych do momentu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ujmują się w księgach i bilansie jako *Zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów* (poz. B.III.2.i pasywów). Jako *Zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów* ujmują się również wkłady budowlane wnoszone przez członków spółdzielni ubiegających się na podstawie umowy o budowę lokalu o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W tym przypadku z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje roszczenie wobec spółdzielni mieszkaniowej o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów związanych z budową lokalu objętego ekspektatywą odrębnej własności ulegają rozliczeniu w momencie ustanowienia tego prawa.

Istotą ekonomiczną zobowiązań z tytułu wniesionych wkładów, o których mowa jest obowiązek realizacji przez spółdzielnię zadania inwestycyjnego oraz obowiązek ustanowienia po wybudowaniu lokalu - w drodze odrębnej umowy - prawa do lokalu o charakterze określonym w zawartej wcześniej umowie o budowę.

W momencie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego (do 2007 r.) prawa do lokalu zobowiązanie wygasa, a wniesione wkłady przenosi się ze *Zobowiązań z tytułu wniesionych wkładów* odpowiednio na *Fundusz wkładów mieszkaniowych* lub *Fundusz wkładów budowlanych* (do 2007 r.). Dodatkowymi źródłami tworzenia tych funduszy są:

- 1) kwoty należnych wpłat od osób uprawnionych z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę oraz
- 2) równowartość kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokali¹.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i *Fundusz wkładów budowlanych* są funduszami własnymi spółdzielni mieszkaniowych o charakterze funduszu podstawowego. W momencie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego (do 2007 r.) prawa do lokalu wartość tych funduszy jest co do zasady równa wartości początkowej wybudowanych lokali, przyjętych do ewidencji środków trwałych spółdzielni mieszkaniowej. Wartość funduszy ulega odpowiednio zmniejszeniu o umorzenie tych środków trwałych. W rezultacie takiego postępowania, wartość prezentowanych w pasywach bilansu *Funduszu wkładów mieszkaniowych* i *Funduszu wkładów budowlanych*, ustalona na każdy dzień bilansowy jest równa wartości netto sfinansowanych nimi *Środków trwałych*, prezentowanych w aktywach bilansu.

Do *Funduszu wkładów mieszkaniowych* i *Funduszu wkładów budowlanych* wymagane jest prowadzenie kont pomocniczych (ewidencji analitycznej) według poszczególnych osób: członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie, własnościowe) oraz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami spółdzielni z dalszym uszczegółowieniem według źródeł sfinansowania zasobów mieszkaniowych (środki własne, kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię, pomoc ze środków publicznych lub innych źródeł). Informacje pochodzące z ewidencji analitycznej prowadzonej według poszczególnych osób są podstawą rozliczenia spółdzielni z uprawnionymi do lokali na mocy lokatorskiego lub spółdzielczego prawa w przypadku jego wygaśnięcia. Informacje o źródłach sfinansowania zasobów mieszkaniowych są przedmiotem ujawnienia w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Przedstawioną kwalifikację wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych (do 2007 r.) uzasadnia ustrój spółdzielni mieszkaniowych określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Motywem wstąpienia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej było i jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w drodze objęcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a wcześniej również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które zgodnie z art. 244 kodeksu cywilnego jest ograniczonym prawem rzeczowym, tj. prawem na rzeczy cudzej. Warunkiem tego objęcia jest wniesienie wkładu na sfinansowanie budowy lokalu i - poprzedzająca przystąpienie do umowy o budowę - świadoma akceptacja przez członka spółdzielni faktu, że po wybudowaniu lokal pozostanie w majątku (aktywach) spółdzielni do czasu wystąpienia okoliczności uzasadniających w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmianę tego stanu. Stąd równowartość wniesionych

¹ Pomoc publiczna może być udzielona np. w formie dotacji, preferencyjnego oprocentowania kredytu, umorzenia części kredytu.

wkładów mieszkaniowych – od momentu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – nie jest zobowiązaniem spółdzielni wobec jej członków, ale reprezentuje ich prawa spółdzielcze do lokali. Analogicznie, nie jest zobowiązaniem spółdzielni równowartość wkładów budowlanych wniesionych lub nabytych razem ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu zarówno przez osoby fizyczne jak i prawne, bez względu na to, czy to prawo do lokalu przysługuje członkowi spółdzielni mieszkaniowej czy osobie nie będącej członkiem spółdzielni, która nabyła to ograniczone prawo rzeczowe na mocy transakcji wtórnej (np. kupno, spadek, darowizna) i nie wstąpiła w poczet członków spółdzielni, gdyż prawo takiego obowiązku nie nakłada. W świetle art. 3 ust. 1 pkt 20 ustawy o rachunkowości przedstawione wyżej wkłady mieszkaniowe oraz budowlane nie spełniają warunków ich ujmowania w zobowiązaniach, ponieważ na dzień bilansowy nie wystąpiły zdarzenia przeszłe, z których wynika obowiązek wykonania świadczeń.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i *Fundusz wkładów budowlanych* są prezentowane w pasywach, w dziale A bilansu w następujących pozycjach:

A. Fundusz własny

I. Fundusz podstawowy

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych
3. Fundusz wkładów budowlanych

Fundusz wkładów mieszkaniowych i *Fundusz wkładów budowlanych* zmniejszają odpowiednio odpisy umorzeniowe dokonywane od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi funduszami. Zmiany stanów funduszy i przyczyny tych zmian objaśnia się w zestawieniu zmian w funduszu własnym lub – jeżeli spółdzielnia nie sporządza zestawienia – w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej kwotę odpowiadającą wartości rynkowej lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zobowiązanie spółdzielni wobec osoby uprawnionej powstaje dopiero z chwilą zbycia lokalu w drodze przetargu. Od wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy lub niewniesioną część wkładu budowlanego, kwotę przypadającego na dany lokal niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, kwotę przypadającej na dany lokal pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych źródeł, kwotę zaległych opłat.

3. W rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej wykazuje się – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości – wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty, dotyczące działalności związanej z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (określa ją art. 1 tej ustawy oraz statut spółdzielni). Zagadnienie nadwyżki przychodów nad kosztami lub nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wyniku własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej należy rozważyć łącznie.

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych składa się w istocie z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Na zwolniony z opodatkowania dochód składa się:

- dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, a więc z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali, pomieszczeń) niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.

Uwzględniając te okoliczności w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej, bez względu na przyjęty wariant (kalkulacyjny, porównawczy), wykazania wymagają:

- wszystkie osiągnięte w okresie przychody i poniesione koszty, zarówno dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości (działalność operacyjna), jak i własnej działalności gospodarczej (działalność operacyjna, pozostała operacyjna, finansowa),
- nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlegająca wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty,
- zysk netto (nadwyżka bilansowa) do podziału przez walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej a więc po pomniejszeniu o podatek dochodowy zarachowany (uwzględniający odroczoną część podatku) lub rzeczywisty, przypadający do zapłaty za rok obrotowy.

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje:

wariant 1 – za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem, w rachunku ciągnionym nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły, lub

wariant 2 – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów,

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

Wyłączenie nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawia przykład załączony do Stanowiska.

Zysk (strata) netto prezentowany w rachunku zysków i strat jest równocześnie pozycją prezentowaną w pasywach bilansu w dziale A Fundusz własny, poz. *Zysk (strata) netto*; stanowiąc element funduszu własnego, kształtowana jest jedynie przez wynik na własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Na wysokość *Zysku (straty) netto* za rok obrotowy nie może wpływać nadwyżka (niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku ubiegłego, albowiem - analogicznie jak nadwyżka (niedobór) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy przechodząca na rok następny – nie jest w istocie swym funduszem własnym.

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają charakter rozliczeń. W myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są one elementem kształtującym wysokość opłat (czynszów) wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. Uzasadnia to wykazywanie nadwyżki/niedoboru w bilansie odpowiednio w dziale B pasywów *Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania* i w dziale B aktywów *Aktywa obrotowe*.² Jeżeli spółdzielnia rozlicza więcej niż jedną nieruchomość nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazuje się oddzielnie.

Elementy zmieniające zysk (stratę) brutto w zysk (stratę) netto wykazuje się:

– nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji B.IV.2 pasywów *Inne rozliczenia międzyokresowe – krótkoterminowe – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*,

– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji B.IV aktywów *Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*.

² Komitet Standardów Rachunkowości rozważał również możliwość wykazywania nadwyżki lub niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w dziale A pasywów *Fundusz własny*.

Nieodzwone jest przedstawienie w dodatkowych informacjach i objaśnieniach: danych o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości, w tym z eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, oraz informacji o proponowanym sposobie pokrycia niedoboru i przeniesienia nadwyżki na rok następny.

W celu zwiększenia przydatności sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej Komitet Standardów Rachunkowości zaleca także:

- wyodrębnienie w poz. B.II.2 aktywów bilansu pozycji *Należności od osób uprawnionych*,
- ujawnienie w dodatkowych informacjach i objaśnieniach rozliczenia funduszu remontowego według poszczególnych nieruchomości.

Wyodrębnienie dodatkowych pozycji w bilansie, zestawieniu zmian w funduszu własnym oraz rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowych jest zgodne z art. 50 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Nieznaczna rozbudowa rachunku zysków i strat pozwala w jasny sposób przedstawić wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągnięty w roku obrotowym oraz wyliczenie kwot przechodzących na rok następny, zaś pozycje rozliczeń międzyokresowych prezentujące w bilansie nadwyżkę /niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wskazują na wpływ tej gospodarki na przyszłe rozliczenia z osobami uprawnionymi.

Przykład**Założenia**

Spółdzielnia posiada dwie nieruchomości A i B. Przekazanie lokali do użytkowania nastąpiło w 2013 r. W budynku A znajdują się lokale użytkowe, które w 2013 r. zostały wynajęte. Poniesione koszty i osiągnięte przychody w latach 2013 i 2014 kształtowały się następująco:

2013

	opłaty	koszty	wynik	w tym opłaty z tyt. lokali użytkowych
Nieruchomość A	200	180	20	50
Nieruchomość B	200	300	(100)	
Razem	400	480	(80)	
Dz. własna ³	100	50	50	
ogółem	500	530	(30)	
Podatek dochodowy (20%) od lokali użytkowych A	-	-	(50-45)	1
Od działalności własnej po wyeliminowaniu przychodów i kosztów gospodarki mieszkaniowej	80	40	40	8
Razem podatek				9

2014

Nieruchomość A	170	180	(10)	45
Nieruchomość B	300	280	20	
Razem	470	460	10	
Dz. własna	100	50	50	
ogółem	570	510	60	
Podatek dochodowy od lokali użytkowych A	-	-	(45-45)	-
Od działalności własnej po wyeliminowaniu przychodów i kosztów gospodarki mieszkaniowej w rozumieniu updop	80	40	40	8

Z zysku netto 2013 - 42 - przeznaczono na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości A 10, nieruchomości B 20, resztę przeznaczono na fundusz remontowy.

³ Częściowo są to przychody i koszty działalności operacyjnej (np. zakład remontowy) oraz pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, straty i zyski nadzwyczajne. Zakłada się w przykładzie że działalność własna nie obejmuje przychodów i kosztów działalności operacyjnej.

Rozwiązanie – wariant 1

Rachunek zysków i strat 2013

	2012	2013
Przychody	-	500
w tym: z opłat	-	400
z dz. własnej		100
Koszty	-	(530)
w tym: eksploat. i utrzym. nieruch.		(480)
dz. własnej	-	(50)
Nadwyżka przychodów ⁴ netto r. ub. (+)	-	-
Nadwyżka kosztów ⁵ netto r. ub. (-)	-	-
Wynik brutto	-	(30)
Podatek dochodowy	-	(9)
Nadwyżka przychodów r.b. (-) A	-	(19)
Nadwyżka kosztów r.b. (+) B	-	100
Wynik netto	-	42

Rachunek zysków i strat 2014

	2013	2014 ⁶
Przychody	500	570
w tym: z opłat	400	470
z dz. własnej	100	100
Koszty	(530)	(510)
w tym: eksploat. i utrzym. nieruch.	(480)	(460)
dz. własnej	50	(50)
Nadwyżka przychodów netto z r. ub. A (19+10 z zysku)	-	29
Nadwyżka kosztów netto z r. ub. B (100-20 z zysku)	-	(80)
Wynik brutto	(30)	9
Podatek dochodowy	(9)	(8)
Nadwyżka przychodów z r.b A	(19)	(19)
Nadwyżka kosztów z r.b B	100	60
Wynik netto	42	42

⁴ Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

⁵ Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

⁶ Nota objaśniająca przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

	A	B	Razem
Przychody za 2014	170	300	470
Koszty za 2014	(180)	(280)	(460)
Różnica za 2014	(10)	20	10
Różnica netto z r. ub.	29	(80)	(51)
Razem – różnica łączna	19	(60)	(41)
Kwoty przenoszone na rok następny, wykazywane w bilansie odpowiednio jako <i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (kosztów)</i> , <i>Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe (przychodów)</i> . W roku następnym wracają do rachunku zysków i strat przy uwzględnieniu kwot z podziału zysku.	(19)	60	41

Rozwiązanie – wariant 2

Rachunek zysków i strat 2013

	2012	2013
Przychody	-	500
w tym: z opłat		400
z dz. własnej		100
Koszty	-	(530)
w tym: eksploat. i utrzym. nieruch.		(480)
dz. własnej	-	(50)
Wynik brutto	-	(30)
Podatek dochodowy	-	(9)
Nadwyżka przychodów ⁷ netto r.b. (-) A	-	(19)
Nadwyżka kosztów ⁸ netto r.b. (+) B	-	100
Wynik netto	-	42

Rachunek zysków i strat 2014

	2013	2014⁹
Przychody	500	570
w tym: z opłat	400	470
z dz. własnej	100	100
Koszty	(530)	(510)
w tym: eksploat. i utrzym. nieruch.	(480)	(460)
dz. własnej	(50)	(50)
Wynik brutto	(30)	60
Podatek dochodowy	(9)	(8)
Nadwyżka przychodów netto z r.b.A	(19)	10
Nadwyżka kosztów netto z r.b. B	100	(20)
Wynik netto	42	42

⁷ Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

⁸ Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

⁹ Nota objaśniająca przychody i koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

	A	B	Razem
Przychody za 2014	170	300	470
Koszty za 2014	(180)	(280)	(460)
Różnica za 2014	(10)	20	10
Różnica netto z r. ub.	29	(80)	(51)
Razem – różnica łączna	19	(60)	(41)
Kwoty przenoszone na rok następny, wykazywane odpowiednio jako Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (kosztów), Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe (przychodów)	(19)	60	41