

# Finanse i podatki w spółdzielni mieszkaniowej

Przejdź do produktu na [ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)

*Dorota Celińska, Dariusz Wociór*

# Rozdział I. Gospodarka finansowa spółdzielni mieszkaniowej

## 1. Majątek i mienie spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców KRS, prowadzącym działalność gospodarczą.

W ugruntowanym już w tym zakresie orzecznictwie SN (por. np. uchw. z 6.12.1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992, Nr 5, poz. 65; wyr. z 18.12.1996 r., I CKN 28/96, OSNC 1997, Nr 4, poz. 44, czy uchw. z 26.4.2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, Nr 12, poz. 149) przyjmuje się, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo jak inni przedsiębiorcy (wyr. SN z 12.3.2004 r., II CK 53/03, Legalis).

Ze względu na to, że cechą wyróżniającą działalność gospodarczą jest ukierunkowanie na osiągnięcie zysku (cel zarobkowy został wymieniony w art. 3 PrPrzed jako element definiujący), status spółdzielni mieszkaniowej może budzić wątpliwości nie tylko pod kątem określenia jej jako przedsiębiorcy, lecz także prowadzenia przez nią tej działalności.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 20.10.1999 r. (III CKN 372/98, OSNC 2000, Nr 4, poz. 81) stwierdził, że mimo że spółdzielnie mieszkaniowe nie są tworzone dla osiągnięcia zarobku, gdyż celem zasadniczym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, ograniczenie to nie powinno zasłaniać innych cech charakteryzujących działalność spółdzielni mieszkaniowych. „Zaspokajanie wymienionych potrzeb odbywa się przede wszystkim przez przydzielanie lokali mieszkalnych w lokalach stanowiących własność spółdzielni. Funkcja rozdzielania jest jednak pochodną pozyskiwania, a to odbywa się z reguły poprzez budowę domów wielomieszkaniowych i jednorodzinnych, a zatem w toku skomplikowanych technicznie, organizacyjnie i finansowo procesów inwestycyjnych pole-

gających na pozyskiwaniu terenów, gromadzeniu środków, organizacji wykonawstwa, nadzoru i odbioru oraz kierowania spłacaniem kredytów. Wszystkie te fazy wymagają działania profesjonalnego, ukierunkowanego na racjonalizację i opłacalność (bez strat), gwarantujących bezpieczeństwo ekonomiczne członków i samej spółdzielni, nawet jej istnienie. Spółdzielnia w toku procesu inwestycyjnego obowiązana jest podporządkowywać się zasadom prowadzenia rachunkowości, przechowywania dokumentów, jak każdy przedsiębiorca działający w sferze majątkowej na własny rachunek. Działania te, w znacznym stopniu powtarzalne, są typowym uczestnictwem w obrocie gospodarczym. Podnoszony obowiązek optymalizacji dochodów i przenoszenia nadwyżki na rok następny, został pomyślany nie tyle ze względu na stosunki spółdzielni z osobami trzecimi, lecz w celu zmniejszenia obciążeń członków”.

W związku z powyższym należy uznać, że działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana „do wewnątrz”, w ramach stosunków członkowskich nie ma charakteru gospodarczego, a jednocześnie może być tą działalnością wobec innych przedsiębiorców, zwłaszcza w toku budowy lub administrowania cudzymi zasobami albo swobodnego gospodarowania własnymi lokalami.

Sąd Najwyższy uznał, że: „Wniosek o gospodarczym charakterze działalności spółdzielni w toku procesu inwestycyjnego, obejmującego także kredytowanie uzasadniony jest treścią art. 1 § 1 PrSpółdz rozróżniającego działalność gospodarczą oraz członków jako beneficjentów, a nie uczestników tej działalności” (post. SN z 20.10.1999 r., III CKN 372/98, OSNC 2000, Nr 4, poz. 81).

#### Ważne

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

---

Zgodnie z art. 40 SpMieszkU spółdzielnia mieszkaniowa pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. **W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:**

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 KC, który dotyczy urządzeń przesyłowych dotyczących służebności przesyłu;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

Zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej był przedmiotem analizy TK. Artykułowi 40 SpMieszkU zarzucono niezgodność z zasadą przyzwoitej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji RP. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podniósł, że: „nie wiadomo, w jakich okolicznościach ten majątek pozostaje własnością spółdzielni. Z uwagi

na to, że regulacja ta sąsiaduje w tekście ustawy z przepisami dotyczącymi ustanowienia odrębnej własności lokalu, można wnioskować, że dotyczy wypadku ustanowienia własności lokali. Nie jest to jednak wniosek oczywisty. Z tego względu zaskarżona regulacja narusza art. 2 Konstytucji RP z powodu naruszenia zasad przyzwoitej legislacji. Jeżeli przyjąć, że zaskarżony przepis dotyczy sytuacji wystąpienia członka ze spółdzielni i statusu mienia wypracowanego w toku działalności tej organizacji, to zarzuty są analogiczne jak w wypadku art. 26 § 2 PrSpółdz<sup>2</sup>” (wyr. TK z 5.2.2015 r., K 60/13, Legalis).

Trybunał Konstytucyjny uznał jednak, że art. 40 SpMieszkU jest zgodny z art. 2 Konstytucji RP. Argumentował to brakiem wątpliwości co do treści tego przepisu w doktrynie i orzecznictwie oraz tym, że argumentacja zawarta we wniosku nie jest wystarczająca do obalenia domniemania, że przepis ten jest zgodny z art. 2 Konstytucji RP. Jak wskazał TK, art. 40 SpMieszkU „wymienia nieruchomości, których właścicielem lub współwłaścicielem pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa. Wprowadza zasadę, «(...) że całe mienie, które dotychczas było własnością spółdzielni mieszkaniowej, a w tym te nieruchomości lub ich części, w których nie ma (lub nie może) nastąpić przeniesienie własności lokalu na inną osobę niż spółdzielnia, pozostają własnością spółdzielni» (...). Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna posiada bowiem swój majątek i, jak już wyżej wskazano, jej nieruchomości nie są własnością członków spółdzielni” (wyr. TK z 5.2.2015 r., K 60/13, Legalis).

#### Orzecznictwo

Zobowiązanie spółdzielni do wprowadzenia nowych elementów stanu prawnego na gruntach, określonego w art. 40 SpMieszkU, nie może powodować przyznania interesu prawnego członkowi spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z aktualnym stanem prawnym. Nie może zatem, z jednej strony, skutkować przyznaniem prawa do udziału w postępowaniu podziałowym, a z drugiej – przyznaniem uprawnienia do wzruszania decyzji zatwierdzającej podział na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 156 i 157 KPA (wyr. NSA z 8.6.2010 r., I OSK 1082/09, Legalis).

Z kolei WSA w Warszawie zwrócił uwagę, że art. 40 SpMieszkU jest skorelowany z brzmieniem art. 5 ust. 1 WłLokU, który wskazuje, jakim wymaganiami powinna odpowiadać działka stanowiąca podstawę nieruchomości wspólnej, konieczna do wyodrębnienia lokali na rzecz członków. Nieruchomość wspólna musi zatem obejmować grunt pod budynkiem oraz grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku, a także musi mieć również zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 93 ust. 3 GospNierU. Skoro zatem w zd. 1 tego przepisu spółdzielni przyznane zostają prawa do nieruchomości „w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych”, a strona nie jest właścicielem odrębnej własności lokalu, lecz posiada własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, to przepis ten nie dotyczy jej sytuacji prawnej (wyr. WSA w Warszawie z 6.11.2009 r., I SA/Wa 1008/09, Legalis).

## 2. Nadwyżka bilansowa i straty bilansowe, pożytki w spółdzielni mieszkaniowej

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) lub sposobu pokrycia strat.

### Ważne

Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

---

Zasady podziału nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni określa statut.

Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z innych funduszy własnych spółdzielni, według kolejności ustalonej przez statut. Straty pierwszego roku obrachunkowego po założeniu spółdzielni mogą być pokryte w roku następnym.

### Orzecznictwo

Uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni o podziale części nadwyżki bilansowej określająca konkretne warunki dotyczące przyznania udziałów w nadwyżce stanowi źródło indywidualnych praw nabytych przez członków (...), którzy spełniają wspomniane warunki (wyr. SN z 21.6.1988 r., I PRN 24/88, OSP 1991, Nr 4, poz. 89).

---

### Orzecznictwo

Artykuł 38 § 1 pkt 4 PrSpółdz ma zastosowanie do podziału nadwyżki bilansowej, nie zaś przeznaczenia przychodu z określonej transakcji na zaspokojenie ewentualnych zobowiązań spółdzielni (wyr. SA w Warszawie z 18.6.2014 r., VI ACa 1572/13, Legalis).

---

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 5 ust. 1 SpMieszkU, służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, zgodnie z art. 5 ust. 2 SpMieszkU, spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Na temat pożytków w następujący sposób wypowiedział się SN w wyroku z 15.4.2016 r.: „1. Niezależnie od tego, czy w statucie spółdzielni istnieje regulacja dotycząca zasad podziału dochodu ogólnego oraz pokrywania strat spółdzielni, jak tego wymaga art. 5 § 1 pkt 8 PrSpółdz w zw. z art. 1 ust. 7 i art. 8 SpMieszkU, to nie ma to znaczenia z perspektywy pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, które zgodnie z bezwzględnie obowiązującym art. 5 ust. 1 SpMieszkU, będącym odpowiednikiem art. 12 ust. 2 WłLokU, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele wskazane w tym przepisie. Oznacza to, że właściciele lokali położonych w innych nieruchomościach ani inni członkowie spół-

dzielni nie mają prawa do pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, jeśli nie są współwłaścicielami tej nieruchomości. 2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na cele wskazane przez ustawodawcę w art. 5 ust. 2 SpMieszkU lub inne w przepisach tym niewymienione, lecz mieszczące się w celach działania spółdzielni mieszkaniowej. Cel spółdzielczości mieszkaniowej został jednak zdefiniowany przede wszystkim jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin, co musi uwzględniać osoba decydująca się zachować członkostwo w spółdzielni, mimo nieposiadania prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach spółdzielni” (wyr. SN z 15.4.2016 r. I CSK 278/15, Legalis).

W uzasadnieniu do powyższego wyroku SN stwierdził, że spółdzielczość mieszkaniowa jest oparta na zasadzie tzw. bezwynikowej działalności spółdzielni, która prowadzi działalność niezarobkową z poszanowaniem formuły *non profit*, co różni ją od spółek ukierunkowanych na uzyskanie zysku.

Zasada ta została wyrażona w art. 6 ust. 1 SpMieszkU, który odpowiada treścią dawnemu art. 208 § 4 PrSpółdz i stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 75 PrSpółdz, zgodnie z którym zysk spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową. W wyniku tego w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej w ogóle nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej, a ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami odpowiednio zwiększa przychody w roku następnym, dochody spółdzielni zaś nie są wypłacane jej członkom. Nie oznacza to, iż członkowie spółdzielni nie odnoszą żadnych korzyści z uzyskanego przez spółdzielnię dochodu, skoro powinien być on przeznaczony na cele związane z przedmiotem działalności spółdzielni. Dzięki temu pomniejszane są wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności w roku następnym, ulepszany jest majątek spółdzielni lub rozszerzana jest działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona przez spółdzielnię (por. wyr. SN z 6.1.2006 r., II CSK 30/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 167; wyr. TK z 17.12.2008 r., P 16/08, Legalis). Jednocześnie należy podkreślić, że art. 18 § 1 PrSpółdz, w którym sformułowano zasadę równości praw i obowiązków wynikających z członkostwa w spółdzielni, nie oznacza, iż prawo do uzyskiwania korzyści w wykazanej przez spółdzielnię nadwyżce przychodów nad kosztami miałyby być identyczne dla wszystkich członków i dodatkowo wiązać się z wypłatami udziału w nadwyżce bilansowej, w rozumieniu art. 18 § 2 pkt 5 PrSpółdz.

Z powyższych rozważań wynika, że wypłata udziału w nadwyżce bilansowej, jako kategorii niewystępującej w spółdzielczości mieszkaniowej, w ogóle nie może mieć miejsca. Natomiast zasada równości w odniesieniu do korzystania z nadwyżki przychodów nad kosztami musi być rozumiana jako równość względna czy równość szans, co oznacza, iż jedynie członkowie znajdujący się w identycznej sytuacji faktycznej i prawnej, odpowiadający określonym warunkom, muszą być tak samo potraktowani (por. wyr. SN z 20.6.2007 r., V CSK 125/07, OSNC 2008, Nr 2, poz. 38).

**Z perspektywy pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, które zgodnie z bezwzględnie obowiązującym art. 5 ust. 1 SpMieszkU mogą być przeznaczone wyłącznie na cele wskazane w tym przepisie, nie ma znaczenia, czy w statucie spółdzielni istnieje regulacja dotycząca zasad podziału zysku netto oraz pokrywania**

strat spółdzielni. Oznacza to, że ani właściciele lokali położonych w innych nieruchomościach, ani inni członkowie spółdzielni nie mają prawa do pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, jeśli nie są współwłaścicielami tej nieruchomości. Natomiast pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na cele wskazane przez ustawodawcę w art. 5 ust. 2 SpMieszkU lub inne w przepisie tym niewymienione, lecz mieszczące się w celach działania spółdzielni mieszkaniowej. Cel spółdzielczości mieszkaniowej został jednak zdefiniowany przede wszystkim jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin, co musi uwzględniać powód decydujący się zachować członkostwo w spółdzielni, mimo nieposiadania prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach spółdzielni. Należy zaznaczyć, że prawo do korzystania z działalności spółdzielni, o której mowa w art. 5 ust. 2 SpMieszkU, jak również z pożytków z własnej działalności gospodarczej spółdzielni nie jest powiązane z dysponowaniem prawem do lokalu, lecz z członkostwem w spółdzielni. Ustawodawca członkom pozostawił określenie sposobu podziału pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, z wyraźną preferencją wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych spółdzielni i członków. Zasada równości w odniesieniu do korzystania z nadwyżki przychodów i pożytków nad kosztami jest rozumiana jako równość względna bądź też jako równość szans. Z zasady tej nie wynika, aby wszyscy członkowie spółdzielni musieli mieć taki sam udział w tej nadwyżce (wyr. SA w Warszawie z 16.5.2018 r., V ACa 498/17, Legalis).

Jak już wspomniano, art. 5 SpMieszkU reguluje kwestię przeznaczenia pożytków i przychodów z dwóch źródeł: z nieruchomości wspólnej (ust. 1) oraz z prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej (ust. 2). Druga z tych norm nie nakłada na władze spółdzielni obowiązku przeznaczenia na wymienione w nim cele pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a jedynie to umożliwia, wprowadzając zasadę swobody dysponowania osiągniętą przez spółdzielnię nadwyżką bilansową w postaci pożytków i przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni (wyr. SA w Katowicach z 20.3.2018 r., I ACa 973/17, Legalis). Jeżeli jednak wolą członków wyrażoną w uchwale podjętej przez walne zgromadzenie spółdzielni jest przeznaczenie pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej na inny cel, to przepisy powyższej ustawy tego nie zabraniają (wyr. SA w Krakowie z 2.3.2017 r., I ACa 1415/16, Legalis). Przykładowo zysk z działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej może być przeznaczony na mocy uchwały członków podjętej na walnym zgromadzeniu na fundusz zasobowy. Taka uchwała jest zgodna z wizją działalności szerszej niż osiąganie doraźnych korzyści przez jej członków i ma na celu rozwój spółdzielni, a w perspektywie odnośnie do członków większych korzyści (wyr. SA w Lublinie z 22.11.2021 r., I ACa 542/12, Legalis).

Należy jednak podkreślić, że prawo uczestniczenia w korzyściach przewidzianych w art. 5 ust. 2 SpMieszkU nie jest powiązane z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego, lecz z członkostwem w spółdzielni (wyr. SA w Warszawie z 7.10.2016 r., VI ACa 986/15, Legalis).

Podsumowując, spółdzielnie mieszkaniowe nie mają charakteru zarobkowego i tym różnią się od spółek. Swoją działalność prowadzą na zasadach *non for profit*. Oznacza to, że

dochody spółdzielni nie są wypłacane jej członkom. Jednak nie wynika z tego, że członkowie spółdzielni nie odnoszą żadnych korzyści z działalności spółdzielni. Spółdzielnia powinna bowiem uzyskane dochody (zysk) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, i to także w zakresie obciążającym członków spółdzielni, w tym na remonty i modernizacje. „Zysk” spółdzielni pomniejsza więc wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności w roku następnym i zapewnia ulepszenie majątku spółdzielni (tak wyr. SA w Warszawie z 3.3.2016 r., VI ACa 72/15, Legalis). Jednocześnie, skoro art. 4–6 SpMieszkU w sposób pełny regulują kwestie sposobu gospodarowania osiągniętymi przychodami i pożytkami, nie przewidując powstania nadwyżki bilansowej, to tym samym nie znajdują zastosowania regulacje PrSpółdz dotyczące sposobu podziału i przeznaczenia takiej nadwyżki (wyr. SA w Krakowie z 3.6.2015 r., I ACa 411/15, Legalis).

Warto jednak podkreślić, że zasada bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej, która znalazła wyraz w art. 6 ust. 1 SpMieszkU, nie może być rozumiana w ten sposób, że dowolny niedobór środków spółdzielni może ona przerzucić na członków i osoby wskazane w art. 4 ust. 1–2 i 4 SpMieszkU. Podmioty te nie są zobowiązane pokrywać kosztów utrzymania lokali, do których tytuł prawny służy innym osobom, zalegającym z opłatami. Nie są też zobowiązane kredytować w tym zakresie działalności spółdzielni do czasu wyegzekwowania przez nią wymagalnych należności od jej dłużników, gdyż w przypadku nieskuteczności jej działań przerodziłoby się to w trwałe i bezwrotne obciążenie z tytułu nowej opłaty (wyr. SA w Warszawie z 11.6.2014 r., I ACa 1295/13, Legalis).

### 3. Fundusze własne w spółdzielni mieszkaniowej

Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:

- 1) **fundusz udziałowy** powstający z wpłat udziałów członkowskich dokonanych do 9.9.2017 r. lub z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
- 2) **fundusz zasobowy** powstający z wpłat przez członków wpisowego dokonanych do 9.9.2017 r., części nadwyżki bilansowej lub z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
- 3) **fundusz wkładów mieszkaniowych**;
- 4) **fundusz wkładów budowlanych**.

Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie, np. fundusz inwestycyjny lub celowy.

#### 3.1. Fundusz udziałowy

Stosowanie przepisów PrSpółdz dotyczących udziałów zostało wyłączone na mocy ZmSpMieszkU17. Nowelizacja ta m.in. usunęła ust. 4 w art. 3 SpMieszkU, który wskazywał, że wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym była mowa w MinWynagrU02.



Obecnie członek spółdzielni mieszkaniowej nie jest obowiązany do wniesienia udziałów. Wpłaty udziałów na zasilenie funduszu udziałowego były dokonywane do wejścia w życie ZmSpMieszkU17. W zakresie wpłaconych do 9.9.2017 r. udziałów istnieje fundusz udziałowy.

Członek spółdzielni mieszkaniowej nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania. Członek spółdzielni mieszkaniowej odpowiada jedynie za opłaty wnoszone na podstawie art. 4 SpMieszkU.

#### Ważne

Wypłata udziałów wpłaconych do 9.9.2017 r. następuje wyłącznie na podstawie zapisów statutu. Nie stosuje się w tym zakresie przepisów PrSpółdz. Statut może wskazywać, że wypłata udziałów wpłaconych do 9.9.2017 r. następuje w wysokości nominalnej po złożeniu wniosku, utracie członkostwa i wszystkich praw do lokali w spółdzielni.

Można również wskazać w statucie spółdzielni, że zwrot udziału byłemu członkowi spółdzielni może nastąpić po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy, w którym ustało członkostwo.

---

Odnosnie do kwestii zwrotu wniesionych udziałów MiiB stwierdziło, że mając na uwadze brzmienie art. 1 ust. 9 SpMieszkU, w spółdzielniach mieszkaniowych nie znajduje zastosowania art. 26 PrSpółdz, regulujący kwestię zwrotu udziału byłemu członkowi spółdzielni. Jednak osoba taka może dochodzić zwrotu tego udziału na zasadach ogólnych<sup>1</sup>.

## 3.2. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego uiszczanych do 9.9.2017 r. przez członków spółdzielni (art. 78 § 1 pkt 2 PrSpółdz). Jest zasilany także przez część nadwyżki bilansowej lub z innych źródeł określonych w odrębnych przepisach, np. przez darowizny, spadki, zapisy na rzecz spółdzielni.

#### Ważne

Na mocy ZmSpMieszkU17 został wykreślony przepis określający wysokość wpisowego, jakie powinien był uiszczyć członek spółdzielni mieszkaniowej, przystępując do niej. Zmiana była podyktowana uchynieniem przepisów nakładających obowiązek wnoszenia wpisowego przez nowych członków<sup>2</sup>. W związku z tym spółdzielnie mieszkaniowe musiały dokonać w tym zakresie stosownych zmian w statutach.

---

Fundusz zasobowy, co do zasady, jest **niepodzielny do czasu likwidacji spółdzielni**. W wypadku wystąpienia strat pokrywa się je z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut. Członek spółdzielni mieszkaniowej nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania (art. 19 § 3 PrSpółdz).

<sup>1</sup> Odpowiedź MiiB z 30.11.2017 r. na interpelację poselską Nr 15682, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=3CB18987> (dostęp: 18.9.2021 r.).

<sup>2</sup> Analiza przepisów ustawy z 20.7.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), <https://www.gov.pl/documents/33377/436740/analiza20170720.pdf> (dostęp: 18.9.2021 r.).

**Ważne**

Do występującego w ewidencji księgowej konta „Fundusz zasobowy” zasadne jest prowadzenie analityki, na której ujmowane są tytuły zwiększeń oraz zmniejszeń funduszu. Dzięki temu łatwiejsze będzie sporządzenie zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, o ile specyfika funkcjonowania spółdzielni obliuguje do jego wykonania jako składowej sprawozdania finansowego.

---

### **3.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz wkładów budowlanych**

Podstawą prawną tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych oraz funduszu wkładów budowlanych jest art. 78 § 2 PrSpółdz, zgodnie z którym spółdzielnia może tworzyć także inne fundusze własne na podstawie przepisów innych ustaw oraz statutu spółdzielni. Przez pojęcie „przepisy innych ustaw” należy rozumieć w tym przypadku SpMieszkU. W żadnym z przepisów tej ustawy nie zostało zdefiniowane pojęcie funduszu, ale wielokrotnie SpMieszkU posługuje się pojęciem wkładu mieszkaniowego i budowlanego w zakresie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu.

Zarówno fundusz wkładów mieszkaniowych, jak i fundusz wkładów budowlanych powstają w związku z zaspokojeniem podstawowego celu działalności spółdzielni, który stanowi dostarczenie lokali mieszkalnych jej członkom.

Oba fundusze – w związku z uchwałą Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego<sup>3</sup> – posiadają charakter funduszu podstawowego spółdzielni i są wykazywane w pasywach bilansu.

**Ważne**

Ustalana na dzień bilansowy wartość funduszu wkładów mieszkaniowych oraz funduszu wkładów budowlanych wykazywana w pasywach bilansu powinna być równa wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych wykazywanych w aktywach bilansu.

---

Stanowisko w sprawie rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego zajęło także MiiB<sup>4</sup>. Odnosząc się do zapytania dotyczącego zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przede wszystkim podkreślono, że ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu nierozzerwalnie związane jest prawo do wkładu mieszkaniowego. Oznacza to, że dopóki istnieje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, związane z nim prawo do wkładu mieszkaniowego przysługuje członkowi spółdzielni. W przypadku wygaśnięcia tego prawa do lokalu uprawnienie do wkładu mieszkaniowego uzyskuje samodzielność, stając się zwykłą wierzytelnością, którą uprawniony może swobodnie rozporządzać. Z tego powodu po wy-

---

<sup>3</sup> Dz.Urz. MF z 2015 r. poz. 81.

<sup>4</sup> Odpowiedź MiiB z 27.11.2017 r. na interpelację poselską Nr 1574, <https://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=44B30581> (dostęp: 18.9.2021 r.).

gaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest do rozliczenia się z osobą uprawnioną<sup>5</sup>.

Artykuł 11 SpMieszkU w brzmieniu ZmSpMieszkU17 przewiduje, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w rozdziale 2 SpMieszkU, zatytułowanym: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Ustawodawca w art. 11 SpMieszkU wskazał dwa tryby postępowania w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Pierwszy dotyczy sytuacji, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa i nie zgłasza się do spółdzielni osoba uprawniona z roszczeniem o ustanowienie spółdzielczego prawa do tego lokalu, np. spadkobierca byłego członka (art. 15 ust. 2 SpMieszkU). W opisanym przypadku spółdzielnia, stosownie do art. 11 ust. 2 SpMieszkU, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Jednocześnie spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu. Z wartości rynkowej lokalu spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 SpMieszkU, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 SpMieszkU, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 1 SpMieszkU z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie.

Drugi tryb postępowania dotyczy sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 SpMieszkU, tj. gdy zgłoszą się osoby bliskie wobec osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło, uprawnione do ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia wówczas zwraca osobie uprawnionej,

---

<sup>5</sup> E. Bończak-Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe, Warszawa 2013.

której członkostwo ustało, wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 SpMieszkU.

Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części w takiej sytuacji jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 SpMieszkU (tzw. opłaty eksploatacyjne), a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Osoba bliska w celu objęcia lokalu po zmarłym członku, uprawniona do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, po podpisaniu umowy, zgodnie z art. 9 SpMieszkU, jest obowiązana wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w SpMieszkU i w statucie spółdzielni. Z art. 15 ust. 2 SpMieszkU wynika, iż w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 SpMieszkU, np. wskutek zadłużenia lokalu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zawierana na warunkach określonych w dotychczasowej umowie dotyczącej spółdzielczego lokatorskiego prawa (art. 15 ust. 2<sup>1</sup> SpMieszkU). Z art. 11 ust. 2<sup>6</sup> i 2<sup>7</sup> SpMieszkU wynika natomiast, na jakich zasadach spółdzielnia jest obowiązana zwrócić osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa, gdy lokal ten nie podlega zbyciu w drodze przetargu. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest w szczególności zwrot lokalu.

## 4. Sprawozdania finansowe

Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości, jeżeli wymaga tego RachunkU. Uchwałę w zakresie oceny sprawozdania podejmuje rada nadzorcza.

Tryb i zasad badania sprawozdań określone są w RachunkU. Zasady te stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przyłączeniu i podziale spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządza się na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych. Sporządza się je w postaci elektronicznej oraz opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym. Sprawozdania finansowe jednostek wpisanych do rejestru przedsiębiorców KRS, w tym spółdzielni mieszkaniowych, sporządza się w strukturze logicznej oraz formie udostępnianych w BIP na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

Sprawozdanie finansowe składa się z:

- 1) bilansu,
- 2) rachunku zysków i strat,
- 3) informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Jeżeli sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu przez biegłego rewidenta, wówczas – oprócz wymienionych wyżej składowych sprawozdania – spółdzielnia jest zobligowana do sporządzenia zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności jednostki sporządza się w języku polskim i w walucie polskiej. Dane liczbowe można wykazywać w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to obrazu jednostki zawartego w sprawozdaniu finansowym oraz w sprawozdaniu z działalności.

W bilansie wykazuje się stany aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący i poprzedni rok obrotowy.

W rachunku zysków i strat wykazuje się oddzielnie przychody, koszty oraz obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego za bieżący i poprzedni rok obrotowy. Zgodnie z art. 48 RachunkU informacja dodatkowa powinna zawierać istotne dane i objaśnienia niezbędne do tego, aby sprawozdanie finansowe odpowiadało warunkom określonym w art. 4 ust. 1 RachunkU, a w szczególności obejmować:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego, zawierające opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny i sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, oraz przedstawienie przyczyn i skutków ich ewentualnych zmian w stosunku do roku poprzedzającego;
- 2) dodatkowe informacje i objaśnienia:

- a) do pozycji bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych za okresy sprawozdawcze objęte sprawozdaniem finansowym,
- b) proponowany podział zysku lub pokrycia straty,
- c) podstawowe informacje dotyczące pracowników i organów jednostki,
- d) inne istotne informacje dla zrozumienia sprawozdania finansowego.

Jednostka mikro może nie sporządzać informacji dodatkowej, pod warunkiem że przedstawi informacje uzupełniające do bilansu określone w załączniku Nr 4 do RachunkuU.

Zakres informacji dodatkowej dla jednostek małych sporządzających uproszczoną informację dodatkową określa załącznik Nr 5 do RachunkuU. Jednostka mała, która nie sporządza uproszczonej informacji dodatkowej, sporządza informację dodatkową w zakresie nie mniejszym niż określony w załączniku Nr 5 do RachunkuU.

W przypadku spółdzielni zarząd sporządza, wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym, sprawozdanie z działalności jednostki.

Zgodnie z art. 49 RachunkuU sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej, w tym ocenę uzyskiwanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń, a w szczególności informacje o:

- 1) zdarzeniach istotnie wpływających na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego;
- 2) przewidywanym rozwoju jednostki;
- 3) ważniejszych osiągnięciach w dziedzinie badań i rozwoju;
- 4) aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej;
- 5) udziałach własnych, w tym:
  - a) przyczynie nabycia udziałów własnych dokonanego w roku obrotowym,
  - b) liczbie i wartości nominalnej nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów, a w przypadku braku wartości nominalnej – ich wartości księgowej, jak też części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują,
  - c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego – równowartości tych udziałów,
  - d) liczbie i wartości nominalnej wszystkich udziałów nabytych i zatrzymanych, a w razie braku wartości nominalnej – wartości księgowej, jak również części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują;
- 6) posiadanych przez jednostkę oddziałach (zakładach);
- 7) instrumentach finansowych w zakresie:
  - a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka,
  - b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Sprawozdanie z działalności jednostki powinno obejmować również – o ile jest to istotne dla oceny rozwoju, wyników i sytuacji jednostki – co najmniej:

- 1) kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki,
- 2) kluczowe niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością jednostki oraz informacje dotyczące zagadnień pracowniczych i środowiska naturalnego.

W przypadku gdy istnieje powiązanie pomiędzy wartościami wykazanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym a informacjami zawartymi w sprawozdaniu z działalności jednostki, sprawozdanie z działalności jednostki powinno zawierać odniesienia do kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym, a także dodatkowe wyjaśnienia dotyczące tych kwot.

#### Ważne

Informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym mogą być wykazywane ze szczegółowością większą niż określona w załącznikach do ustawy, jeżeli wynika to z potrzeb lub specyfiki jednostki.

---

W przypadku gdy informacje dotyczące poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego nie wystąpiły w jednostce zarówno w roku obrotowym, jak i za rok poprzedzający rok obrotowy, to przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pozycje te pomija się (art. 50 RachunkU).

Zarząd spółdzielni zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawia je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy. Sprawozdanie finansowe podpisuje – podając zarazem datę podpisu – osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy – wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego.

Cel sporządzania zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym stanowi dostarczenie informacji o zmianach w poszczególnych składnikach funduszu, jakie nastąpiły w okresie, za jaki sporządzane jest sprawozdanie finansowe, oraz o wielkości kapitału (funduszu), jaki pozostanie do dyspozycji po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku bądź pokrycia straty.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym sporządza się z danych kont, których salda prezentowane są w części A w pasywach bilansu.

Należy również zaznaczyć, iż owe zestawienie stanowi jedyny element sprawozdania finansowego, zawierającego informacje odnośnie do przychodów i kosztów, które zgodnie z przepisami RachunkU (pomijając rachunek zysków i strat) zostały odniesione na kapitał (fundusz) własny. Informacje te dotyczą w szczególności korekt istotnych błędów z lat poprzednich czy wyników ze sprzedaży lub umorzenia udziałów oraz akcji.

#### Ważne

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowej obejmuje informacje o zmianach dotyczące:

- 1) funduszu zasobowego,
- 2) funduszu udziałowego,

- 3) funduszu wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) nadwyżki bilansowej.

Rachunek przepływów pieniężnych jest sporządzany metodą pośrednią lub bezpośrednią. Wyboru metody dokonuje kierownik jednostki.

Zgodnie z art. 48b ust. 3 RachunkU w rachunku przepływów pieniężnych należy uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej jednostki, z wyjątkiem wpływów i wydatków będących rezultatem zakupu lub sprzedaży środków pieniężnych, przy czym dla właściwego określenia wartości przepływów pieniężnych:

- 1) przez **działalność operacyjną** rozumie się podstawowy rodzaj działalności jednostki oraz inne rodzaje działalności, niezaliczone do działalności inwestycyjnej (lokacyjnej) lub finansowej;
- 2) przez **działalność inwestycyjną (lokacyjną)** rozumie się nabywanie lub zbywanie składników aktywów trwałych i krótkoterminowych aktywów finansowych oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści;
- 3) przez **działalność finansową** rozumie się pozyskiwanie lub utratę źródeł finansowania [zmiany w rozmiarach i relacjach kapitału (funduszu) własnego i obcego w jednostce] oraz wszystkie z nimi związane pieniężne koszty i korzyści.

#### Ważne

Zakres informacji, które należy wykazać w rachunku przepływów pieniężnych, określają załączniki do RachunkU. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej jest to załącznik Nr 1, z zastrzeżeniem kompetencji walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały o sporządzeniu rachunku przepływów pieniężnych zgodnie z załącznikiem nr 4 i 5 do RachunkU.

Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający, tj. walne zgromadzenie, nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia bilansowego.

Przed zatwierdzeniem roczne sprawozdanie finansowe podlega obowiązkowo kontroli przez radę nadzorczą.

Przed zatwierdzeniem roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu zgodnie z wymogami przeprowadzania badań określonymi w:

- 1) art. 66–68 RachunkU,
- 2) BiegRewU oraz
- 3) rozporządzeniu 537/2014 – w przypadku jednostek zainteresowania publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 9 BiegRewU.

Jeżeli po sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego, a przed jego zatwierdzeniem, jednostka otrzymała informacje o zdarzeniach, które mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe, lub powodujących, że założenie kontynuowania działalności przez jednostkę nie jest uzasadnione, powinna ona odpowiednio zmienić to sprawozdanie, dokonując jednocześnie odpowiednich zapisów w księgach rachunkowych roku obrotowego, którego sprawozdanie finansowe dotyczy, oraz powiadomić biegłego rewidenta, który sprawozdanie to bada lub zbadał. Jeżeli zdarzenia, które nastąpiły po dniu



[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)