

**QUỸ BẢO TRÌ CHUNG CƯ
HIM LAM PHÚ AN**

BÁO CÁO QUỸ BẢO TRÌ

TỪ NGÀY 01/01/2022 ĐẾN NGÀY 31/12/2023

Tháng 04 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO THU CHI QUỸ BẢO TRÌ	5
BÁO CÁO KẾT DƯ QUỸ BẢO TRÌ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 9

QUỸ BẢO TRÌ CHUNG CƯ HIM LAM PHÚ AN

32 đường Thủy Lợi, phường Phước Long A, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị chung cư Him Lam Phú An (sau đây được gọi là "Ban quản trị") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo Quỹ bảo trì Chung cư Him Lam Phú An đã được kiểm toán từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

BAN QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban quản trị điều hành Quỹ bảo trì từ ngày 01/01/2022 đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

Ban quản trị

Ông Nguyễn Phong Phú
Bà Lê Huỳnh Chi Loan
Bà Đặng Thị Thanh Sơn
Ông Ngô Nam Lâm
Ông Lê Đức Thắng
Ông Trần Văn Hùng
Ông Duyệt Văn Thân

Trưởng Ban quản trị
Phó ban
Phó ban
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo Quỹ bảo trì kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn VSA.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban quản trị có trách nhiệm lập Báo cáo Quỹ bảo trì đã được phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Quỹ bảo trì trong giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2023.

Ban quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp và đảm bảo rằng Báo cáo tuân thủ các chính sách kế toán được trình bày tại thuyết minh số 3 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Ban quản trị



Nguyễn Phong Phú
Trưởng Ban quản trị

Lê Huỳnh Chi Loan
Phó ban

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó ban

Ngô Nam Lâm
Thành viên

Lê Đức Thắng
Thành viên

Trần Văn Hùng
Thành viên

Duyệt Văn Thân
Thành viên

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024

Số: 1204.2/2024/VSA-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cư dân, Ban quản trị
Chung cư Him Lam Phú An**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023 của Quỹ bảo trì Chung cư Him Lam Phú An (sau đây gọi tắt là "Quỹ bảo trì") được lập bởi Ban Quản trị Chung cư Him Lam Phú An (sau đây gọi tắt là "Ban Quản trị") ngày 12/04/2024, từ trang 05 đến trang 09 kèm theo, bao gồm: Báo cáo thu chi, Báo cáo Quỹ kết dư và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban quản trị

Ban quản trị Chung cư Him Lam Phú An chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo Quỹ bảo trì hợp lý, phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày trong Thuyết minh số 3 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo Quỹ bảo trì dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Ban quản trị liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Ban quản trị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN VSA

- ☉ **Trụ sở chính:** Tầng 14, Tòa nhà Việt Á, Số 9 Duy Tân, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.
- ☉ **Chi nhánh Sài Gòn:** Tầng 7, Tòa nhà Centre Point, 106 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
- ☎ 0242 1238 568 ☎ info@kiemtoanvsa.vn ☎ Kiemtoanvsa.vn

VSA AUDITING & CONSULTING CO., LTD

- ☉ **Headquarters:** 14th Floor, Viet A Tower, No.9 Duy Tan, Dich Vong Hau Ward, Cau Giay District, Ha Noi City
- ☉ **Saigon Branch:** 7th Floor, Center Point Building, 106 Nguyen Van Troi, Ward 08, Phu Nhuan District, Ho Chi Minh City
- ☎ 0242 1238 568 ☎ info@kiemtoanvsa.vn ☎ Kiemtoanvsa.vn

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo thu chi Quỹ bảo trì cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023 của Chung cư Him Lam Phú An kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023 của Quỹ Bảo trì Chung cư Him Lam Phú An phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày trong thuyết minh số 03 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Đến ngày 31/12/2023, Chủ đầu tư và Ban quản trị chưa thống nhất được tổng kinh phí Quỹ bảo trì đến thời điểm bàn giao quỹ cho Ban quản trị nên trên Báo cáo này phản ánh số tạm bàn giao số tiền thực tế của Chủ đầu tư. Nguyên nhân Chủ đầu tư chưa xác định được giá trị phân diện tích riêng của Chủ đầu tư để xác định phần kinh phí bảo trì bàn giao cho Ban quản trị.

Trong kỳ, một số khoản chi phí chung của chung cư (Thuyết minh số 5) được chi từ nguồn quỹ bảo trì nhưng không đúng nguồn sử dụng kinh phí bảo trì theo Điều 34 Thông tư 02/2016/TT-BXD Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Tuy nhiên các nội dung chi phí chung này đã được thông qua tại hội nghị cư dân thường niên để thực hiện và chi từ nguồn Quỹ bảo trì.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn VSA



Nguyễn Văn Long – Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4575-2023-306-1

Lê Huy Thành – Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4419-2021-306-1

Lập, ngày 12 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO THU CHI

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023

STT	Khoản mục	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2023 VND
I.	Các khoản thu				
	Chủ đầu tư bàn giao bổ sung (6)		1.087.140.500		1.087.140.500
	Lãi tiền gửi không kỳ hạn		1.520.137	4.808.925	6.329.062
	Lãi tiết kiệm có kỳ hạn		2.336.242.770	2.497.258.903	4.833.501.673
	Lãi tiết kiệm có kỳ hạn nhập gốc			901.074.196	901.074.196
	Tổng cộng (1)		3.424.903.407	3.403.142.024	6.828.045.431
II.	Các khoản chi				
	Chi hạng mục bảo trì (4)		1.365.760.282	1.340.602.408	2.673.712.690
	Chi phí chung của chung cư (5)		757.657.680	1.365.371.725	2.123.029.405
	Phí ngân hàng		5.038.047	3.406.106	8.444.153
	Tổng cộng (2)		2.128.456.009	2.676.730.239	4.805.186.248
III	Số dư quỹ bảo trì đầu năm (3)		42.761.112.146	44.057.559.544	42.761.112.146
IV	Số dư quỹ bảo trì cuối năm (1-2+3)		44.057.559.544	44.783.971.329	44.783.971.329

Ban quản trị



Nguyễn Phong Phú
Trưởng Ban quản trị

Lê Huỳnh Chi Loan
Phó ban

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó ban

Ngô Nam Lâm
Thành viên

Lê Đức Thắng
Thành viên

Trần Văn Hùng
Thành viên

Dụng Văn Thân
Thành viên

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO DƯ QUỸ BẢO TRÌ
Tại ngày 31/12/2023

Khoản mục	Thuyết minh	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
		VND	VND	VND
Tiền gửi không kỳ hạn	7	664.504.851	57.559.544	443.536.193
Tiền chủ đầu tư đang nắm giữ	6	596.607.295		
Tiền gửi tiết kiệm	8	41.500.000.000	44.000.000.000	44.401.074.196
Phải trả Quỹ cư dân				(60.639.060)
Tổng cộng		42.761.112.146	44.057.559.544	44.783.971.329

Ban quản trị



Nguyễn Phong Phú
Trưởng Ban quản trị

[Signature]

Lê Huỳnh Chi Loan
Phó ban

[Signature]

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó ban

[Signature]

Ngô Nam Lâm
Thành viên

[Signature]

Lê Đức Thắng
Thành viên

[Signature]

Trần Văn Hùng
Thành viên

[Signature]

Dặng Văn Thân
Thành viên

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. THÔNG TIN CHUNG

Ban Quản trị thay mặt các chủ sở hữu căn hộ tại Chung cư Him Lam Phú An thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu căn hộ và người cư ngụ khác trong quá trình sử dụng các căn hộ.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo thu chi của Quỹ bảo trì Chung cư Him Lam Phú An kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc thực thu, thực chi.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Ban Quản trị áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

3.1 NGUỒN THU QUỸ BẢO TRÌ

Số tiền thu Quỹ bảo trì trình bày trên Báo cáo thu chi là số tiền quỹ bảo trì mà Ban Quản trị đã thu từ lãi tiền gửi tiết kiệm và thu khác trong giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023.

Quỹ bảo trì chung cư được gửi tiết kiệm tại ngân hàng, tiền lãi phát sinh được gộp vào tiền gốc để phát triển quỹ.

3.2 GHI NHẬN CÁC KHOẢN CHI PHÍ

Đến thời điểm kiểm toán, Ban quản trị đã xây dựng quy chế chính thức để quy định và hướng dẫn việc chi tiêu từ nguồn quỹ bảo trì.

Các khoản chi từ Quỹ bảo trì nhà chung cư được chi và được ghi nhận vào Báo cáo thu chi của Quỹ bảo trì khi được Ban quản trị phê duyệt và đã được chi trả.

Các khoản chi được ghi nhận theo số phát sinh thực tế và các hóa đơn chứng từ kèm theo.

Các khoản chi về sửa chữa, thay thế, bảo trì

Các khoản chi sửa chữa khi phát sinh các hư hỏng, sự cố liên quan đến bảo trì phần sở hữu chung của chung cư.

Các khoản chi khác

Các khoản chi khác theo nguyện vọng của Cư dân mà được thông qua trong Hội nghị nhà chung cư

Phí ngân hàng

Đây là các khoản phí dịch vụ của ngân hàng phát sinh.

4. CHI PHÍ BẢO TRÌ

Nội dung	Từ 01/01/2022- 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2023- 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022- 31/12/2023 VND
Bảo trì hệ thống PCCC	129.268.450	168.272.350	297.540.800
Bảo trì Hệ thống xử lý nước thải	522.512.928	259.983.729	782.496.657
Bảo trì máy phát điện	52.032.800	63.664.200	115.697.000
Bảo trì thang máy	212.215.200	201.600.000	413.815.200
Cải tạo khu vui chơi trẻ em		232.206.480	232.206.480
Chi phí nạp bình PCCC	13.576.000	18.071.000	31.647.000
Chi phí thay thế lư hương	33.000.000		33.000.000
Khắc phục sàn gỗ		36.420.000	36.420.000
Chi phí sửa chữa, bảo trì khác	403.154.904	344.059.649	747.214.553
Cộng	1.365.760.282	1.324.277.408	2.690.037.690

5. CHI PHÍ CHUNG CỦA CHUNG CƯ

Nội dung	Từ 01/01/2022- 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2023- 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022- 31/12/2023 VND
Bảo hiểm cháy nổ	550.000.000	550.000.000	1.100.000.000
Chi phí tổ chức HNNCC	15.746.580	53.132.155	68.878.735
Diễn tập PCCC	30.241.000	16.325.000	46.566.000
Lắp đặt loa tầng		480.396.950	480.396.950
Lắp đặt mái đón kính	78.650.000	40.517.620	119.167.620
Lắp mới tủ để đồ	83.020.100		83.020.100
Thù lao BQT (năm 2022+ 6 tháng 2023)		225.000.000	225.000.000
Cộng	757.657.680	1.365.371.725	2.123.029.405

6. KINH PHÍ BẢO TRÌ CHỦ ĐẦU TƯ BÀN GIAO

Nội dung	Từ 01/01/2022-31/12/2023 VND
Chủ đầu tư chuyển tiền Kinh phí bảo trì (Phải thu năm 2021)	596.607.295
Chủ đầu tư bàn giao bổ sung Kinh phí bảo trì diện tích sàn thương mại	1.087.140.500
Cộng	1.683.747.795

7. TIỀN GỬI THANH TOÁN

	31/12/2021 VND	31/12/2022 VND	31/12/2023 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank)	664.504.851	55.037.852	442.946.684
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam (BIDV)		1.934.539	589.509
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn		587.153	
Cộng	664.504.851	57.559.544	443.536.193

8. TIỀN GỬI TIẾT KIỆM CÓ KỲ HẠN

TƯ VẤN USA

	Tại 31/12/2022 VND	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (/năm)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	500.000.000	6	4,0%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	500.000.000	6	4,0%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.000.000.000	1	3,3%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	500.000.000	1	3,3%
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	10.000.000.000	12	8,0%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.000.000.000	12	8,0%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.000.000.000	12	8,0%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn	9.500.000.000	13	7,0%
Cộng	44.000.000.000		

	Tại 31/12/2023 VND	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (/năm)
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	9.500.000.000	13	7,0%
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	10.800.000.000	12	5,5%
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	20.000.000.000	12	5,5%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	550.537.098	6	6,0%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	550.537.098	6	6,0%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.000.000.000	6	4,4%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.000.000.000	6	4,4%
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.000.000.000	6	4,4%
Cộng	44.401.074.196		

Ban quản trị



Nguyễn Phong Phú
Trưởng Ban quản trị

Lê Huỳnh Chi Loan
Phó ban

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó ban

Ngô Nam Lâm
Thành viên

(Signature)

Lê Đức Thắng
Thành viên

(Signature)

Trần Văn Hùng
Thành viên

(Signature)

Dặng Văn Thân
Thành viên



Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 04 năm 2024