

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

BÁO CÁO QUỸ BẢO TRÌ

TỪ NGÀY 01/01/2024 ĐẾN NGÀY 31/12/2024



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 01/01/2024 đến hết ngày 31/12/2024.

BAN QUẢN TRỊ

Các thành viên Ban quản trị điều hành Quỹ bảo trì từ ngày 01/01/2024 đến ngày 03 tháng 5 năm 2024 gồm:

Ông Nguyễn Phong Phú	Trưởng Ban quản trị
Bà Lê Huỳnh Chi Loan	Phó ban
Bà Đặng Thị Thanh Sơn	Phó ban
Ông Ngô Nam Lâm	Thành viên
Ông Lê Đức Thắng	Thành viên
Ông Trần Văn Hùng	Thành viên
Ông Dục Văn Thân	Thành viên

Các thành viên Ban quản trị điều hành Quỹ bảo trì từ ngày 30/05/2024 đến thời điểm lập Báo cáo này gồm:

Ông Ngô Nam Lâm	Trưởng Ban quản trị (Thôi tham gia từ ngày 20/03/2025)
Ông Võ Tuấn Anh	Phó ban (*)
Bà Đặng Thị Thanh Sơn	Phó ban
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên (Thôi tham gia từ ngày 10/01/2025)
Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên
Ông Mai Nhật Trung	Thành viên

(*) Ông Võ Tuấn Anh thực hiện quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban quản trị theo Giấy ủy quyền của ông Ngô Nam Lâm từ ngày 15 tháng 03 năm 2025.

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 01/01/2024 đến hết ngày 31/12/2024.

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.



Võ Tuấn Anh
Phó Ban quản trị

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó Ban

Trần Anh Tuấn
Ủy viên

Nguyễn Thị Minh
Ủy viên

Mai Nhật Trung
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 05 năm 2025

Số: 0206/2025/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 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 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 30/05/2025, 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo thu chi Quỹ bảo trì cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 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 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 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.

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

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Đến ngày 31/12/2024, 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 phần 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 và Điều 34 Thông tư 05/2024/TT-BXD hướng dẫn Luật Nhà ở 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 CNĐKHN kiểm toán: 4575-2023-306-1

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

Lập, ngày 02 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO THU CHI

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

STT	Khoản mục	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
I.	Các khoản thu			
	Chủ đầu tư bàn giao bổ sung	(6)		639.970.737
	Lãi tiền gửi không kỳ hạn		4.808.925	2.329.197
	Lãi tiết kiệm có kỳ hạn		2.497.258.903	2.408.399.405
	Lãi tiết kiệm có kỳ hạn nhập gốc		901.074.196	31.460.066
	Tổng cộng (1)		3.403.142.024	3.082.159.405
II.	Các khoản chi			
	Chi hạng mục bảo trì	(4)	1.307.952.408	1.092.641.440
	Chi hạng mục bảo trì - Quỹ cư dân chi hộ			82.084.632
	Chi phí ngân hàng		3.406.106	7.407.400
	Chi hạng mục chi phí chung	(5)	1.365.371.725	439.676.756
	Tổng cộng (2)		2.676.730.239	1.621.810.228
III	Số dư quỹ bảo trì đầu năm (3)		44.057.559.544	44.783.971.329
IV	Số dư quỹ bảo trì cuối năm (1-2+3)		44.783.971.329	46.244.320.506



Võ Tuấn Anh
Phó Ban quản trị

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó Ban

Trần Anh Tuấn
Ủy viên

Nguyễn Thị Minh
Ủy viên

Mai Nhật Trung
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 05 năm 2025

BÁO CÁO KẾT DƯ QUỸ BẢO TRÌ

Tại ngày 31/12/2024

STT	Khoản mục	Thuyết minh	31/12/2023	31/12/2024
			VND	VND
1	Tiền gửi không kỳ hạn	7	443.536.193	929.391.917
2	Tiền gửi tiết kiệm	8	44.401.074.196	45.497.652.281
3	Phải trả Quỹ cư dân		(60.639.060)	(182.723.692)
Tổng cộng			44.783.971.329	46.244.320.506



Võ Tuấn Anh
Phó Ban quản trị

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó Ban

Trần Anh Tuấn
Ủy viên

Nguyễn Thị Minh
Ủy viên

Mai Nhật Trung
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 05 năm 2025

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 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

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 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

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 01/01/2023- 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2024- 31/12/2024 VND
Bảo trì hệ thống PCCC	168.272.350	165.148.200
Bảo trì Hệ thống xử lý nước thải	259.983.729	256.525.600
Bảo trì máy phát điện	63.664.200	59.307.960
Bảo trì thang máy	201.600.000	163.296.000
Cải tạo khu vui chơi trẻ em	232.206.480	-
Chi phí nạp bình PCCC	18.071.000	-
Chi phí thay thế lư hương		-
Khắc phục sàn gỗ	36.420.000	-
Thi công chống thấm		193.833.000
Chi phí sửa chữa, bảo trì khác	344.059.649	254.530.680
Cộng	1.324.277.408	1.092.641.440

5. CHI PHÍ CHUNG CỬA CHUNG CƯ

Nội dung	Từ 01/01/2023- 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2024- 31/12/2024 VND
Bảo hiểm cháy nổ	550.000.000	422.126.756
Chi phí tổ chức HNNCC	53.132.155	
Diễn tập PCCC	16.325.000	
Lắp đặt loa tầng	480.396.950	
Lắp đặt mái đón kính	40.517.620	
Lắp mới tủ để đồ		
Thù lao BQT (năm 2022+ 6 tháng 2023)	225.000.000	
Chi phí khác		17.550.000
Cộng	1.365.371.725	439.676.756

6. KINH PHÍ BẢO TRÌ CHỦ ĐẦU TƯ BÀN GIAO

Chủ đầu tư bàn giao bổ sung Kinh phí bảo trì diện tích đậu xe, số tiền 639.970.737 VND.

7. TIỀN GỬI KHÔNG KỲ HẠN

Nội dung	31/12/2023 VND	31/12/2024 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	442.946.684	830.547.694
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam (BIDV)	589.509	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam		918.552
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam		97.925.671
Cộng	443.536.193	929.391.917

8. TIỀN GỬI TIẾT KIỆM CÓ KỲ HẠN

	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		

Nội dung	Tại 31/12/2024	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất (/năm)
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	3.000.000.000	6	5,2%
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	21.103.000.000	12	5,1%
Ngân Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	10.000.000.000	12	5,0%
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	394.652.281	12	5,5%
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	11.000.000.000	12	5,5%
	45.497.652.281		



Võ Tuấn Anh
Phó Ban quản trị

Đặng Thị Thanh Sơn
Phó Ban

Trần Anh Tuấn
Ủy viên

Nguyễn Thị Minh
Ủy viên

Mai Nhật Trung
Ủy viên

Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 05 năm 2025