

در این راهنما عملکرد مالی واحدها از زیر سیستم مدیر ساختمان بررسی می شود.

پیشنیاز ۱: رجوع کنید به راهنمای عمومی نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه

پیشنیاز ۲: رجوع کنید به راهنمای اشخاص نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه

قابل استفاده: مدیر ساختمان، حسابدار

### مقدمه

مالکین و ساکنین مهمترین منبع تامین منابع مالی ساختمان هستند. در راهنمای شناسایی درآمدها در خصوص انواع درآمدهای ساختمان توضیحات مفصل داده شده است. در این راهنما به وضعیت مالی واحدها و مالکین و ساکنین پرداخته می شود.

- تراز مالی واحدها بطور کلی

- تراز مالی واحدها به تفکیک جاری و عمرانی

- تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک جاری و عمرانی

- تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک پروژه

در نرم افزار مدیریت ساختمان پارسه مالکین و ساکنین بابت دو گروه خدمت **جاری** و **عمرانی** بدهکار می شوند. خدمات جاری مربوط به هزینه های همیشگی و متناوب (Periodic) در هر ساختمانی می باشند مانند: هزینه های آب، برق، گاز، حقوق کارکنان، ملزومات اداری، ملزومات تاسیسات و ... برای پوشش دادن این هزینه ها مبالغی تحت عنوان شارژ هر ماهه از ساکنین درخواست می شود که این مبلغ تحت عنوان بدهی جاری (با معین حسابداری به همین نام) به بدهکار شخص ساکن در سند حسابداری ثبت می شود.

در راهنمای نرم افزار واژه های ساکن یا مستاجر به دفعات استفاده شده اند. ساکن به شخصی گفته می شود که در حال حاضر در واحد سکونت دارد. چنانچه شخص ساکن، مالک واحد نباشد مستاجر می باشد. هزینه های جاری مانند شارژ ثابت به شخص ساکن مربوط می شود چه مالک باشد چه مستاجر لذا واژه ساکن جامع تر است.

خدمات **عمرانی** در مواقع ضروری جهت انجام کارهای عمرانی مانند نو سازی تجهیزات آسانسور و تاسیسات یا بازسازی فضای سبز یا لابی و موارد مشابه حادث می شود. هزینه این نوع خدمات در تعهد **مالکین** است و مالکین با حساب معین بهمین نام بدهکار می شوند. برای هر کار عمرانی مصوب، حسابدار ساختمان یک حساب شناور از نوع پروژه ایجاد و هنگام ثبت بدهی عمرانی علاوه بر حسابهای شناور **واحد** و **مالک** حساب شناور **پروژه** نیز در آرتیکل حسابداری ثبت می شود.



بنابراین مالکین و ساکنین با دو نوع بدهی جاری و عمرانی مواجه می شوند و باید نسبت به تسویه این دو نوع بدهی بموقع اقدام کنند. نرم افزار مدیریت ساختمان مبالغ بدهی جاری و عمرانی (به تفکیک هر پروژه) را جهت تسویه به مالکین و ساکنین نشان می دهد و کاربر می تواند بدلخواه نسبت به تسویه هریک از ردیفهای بدهی خود از طریق پرداخت آنلاین اقدام کند.

با توضیحات فوق، حسابدار و مدیر ساختمان جهت بررسی وضعیت بدهی واحد با ۵ پارامتر مواجه می شوند:

- واحد
- هزینه های جاری
- هزینه های عمرانی
- اشخاص
- پروژه

گزارشات عملکرد مالی واحدها بمنظور مشاهده وضعیت مالی با رویکردهای متفاوت و با در نظر گرفتن این پارامترها تهیه شده است.

### تراز مالی واحدها بطور کلی

در این گزارش **تراز مالی واحد** بدون توجه به **جاری** یا **عمرانی** بودن و همچنین بدون توجه به **مالک** یا **مستاجر** و فقط با **محوریت واحد** نشان داده می شود.

### شکل شماره (۱) گزارش تراز مالی واحدها بطور کلی

ردیف	کد	نام	بد	بس	مانده بد	مانده بس
1	22001	واحد-1	24,243,030	85,000	24,158,030	0
2	22002	واحد-2	17,706,741	0	17,706,741	0
3	22003	واحد-3	15,163,030	0	15,163,030	0
4	22004	واحد-4	17,875,810	0	17,875,810	0
5	22005	واحد-5	17,875,810	0	17,875,810	0
6	22006	واحد-6	27,978,381	0	27,978,381	0
7	22007	واحد-7	28,005,940	0	28,005,940	0
			<b>220,539,009</b>	<b>85,000</b>	<b>220,454,009</b>	<b>0</b>

## شرایط گزارش

برای فیلترینگ می توان از شرایط گزارش استفاده کرد:

شکل شماره (۲) شرایط گزارش

شرایط گزارش

تراز مالی واحدها بطور کلی

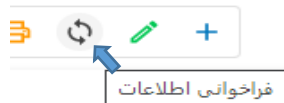
شرایط گزارش

از تاریخ 1402/01/01 تا تاریخ 1402/12/29

ردیف	کد	نام	بد	پس	مانده بد	مانده پس
1	22001	واحد-1	24,243,030	85,000	24,158,030	0
2	22002	واحد-2	17,706,741	0	17,706,741	0

- محدوده زمانی از تاریخ..... تا تاریخ.....
- وضعیت مانده مهم نیست با مانده بدون مانده
- نوع مانده مهم نیست بدهکار یا بستانکار
- جاری/عمرانی مهم نیست فقط بدهی جاری یا فقط بدهی عمرانی\*

\*می توانیم با این گزینه فقط رکوردهای ثبت شده مربوط به هزینه جاری را لحاظ کنیم یا رکوردهای ثبت شده مربوط به هزینه های عمرانی.



را کلیک نمایید تا گزارش بروز شود.

پس از تنظیمات دکمه فراخوانی

امکان چاپ این گزارش وجود دارد.



### شکل شماره (۳) چاپ

The screenshot shows a print dialog box for 13 sheets of paper. The destination is set to HP LaserJet Profession. The print range is 'All' pages, with 1 copy in portrait layout. A table of financial data is visible in the background, with a red arrow pointing to the 'Print' button in the dialog.

ردیف	کد	نام	پد	بیس	مانده پد	مانده بیس
1	22001	واحد-1	24,243,030	85,000	24,158,030	0
2	22002	واحد-2	17,706,741	0	17,706,741	0
3	22003	واحد-3	15,163,030	0	15,163,030	0
4	22004	واحد-4	17,875,810	0	17,875,810	0
5	22005	واحد-5	17,875,810	0	17,875,810	0
6	22006	واحد-6	27,978,381	0	27,978,381	0
7	22007	واحد-7	28,005,940	0	28,005,940	0
8	22008	واحد-8	27,978,381	0	27,978,381	0
9	22009	واحد-9	28,005,940	0	28,005,940	0
10	22010	واحد-10	15,705,946	0	15,705,946	0
11	22011	واحد-11	12,153,696	0	12,153,696	0
12	22012	واحد-12	29,060,937	0	29,060,937	0
13	22013	واحد-13	27,978,381	0	27,978,381	0
14	22014	واحد-14	28,005,940	0	28,005,940	0
15	22015	واحد-15	35,058,381	0	35,058,381	0
16	22016	واحد-16	28,005,940	0	28,005,940	0
17	22017	واحد-17	15,705,946	0	15,705,946	0
18	22018	واحد-18	12,153,696	0	12,153,696	0
19	22019	واحد-19	29,060,937	0	29,060,937	0
20	22020	واحد-20	27,978,381	0	27,978,381	0
21	22021	واحد-21	28,005,940	0	28,005,940	0
22	22022	واحد-22	27,978,381	0	27,978,381	0
23	22023	واحد-23	28,005,940	0	28,005,940	0
24	22024	واحد-24	15,705,946	0	15,705,946	0
			105,000	8,061,475,000	0	15,705,946

با Double click روی هر ردیف، پنجره گردش حساب واحد (آرتیکلهای حسابداری واحد) باز می شود.

The screenshot shows a double-click action on a row in the table, opening a detailed account ledger window. A yellow callout bubble points to the double-clicked row with the text 'گروه بندی شده' (Grouped).

ردیف	تاریخ سند	واحد	مالک/ساکن	شرح	بدهی	واریزی	م
هیراد دانش > تعداد رکوردها 4 جمع پد: 8,223,030 جمع بیس: 15,000 مانده: 8,208,030							
میرزا علی > تعداد رکوردها 6 جمع پد: 16,020,000 جمع بیس: 55,000 مانده: 15,965,000							
					24,243,030	70,000	24,173,030

در پنجره گردش حساب آرتیکلهای حسابداری مالک و مستاجر در دو گروه متفاوت در دسترس می باشند.



گردش حساب واحد و شخص

جستجو

ردیف	تاریخ سند	واحد	مالک/ساکن	پروژه	شرح	بدهی	واریزی	م	گردش مستاجر
هیراد دانش تعداد رکوردها 4 جمع بد: 8,223,030 جمع پس: 15,000 مانده: 8,208,030									
1	1402-01-01	واحد-1	هیراد دانش		شارژ ثابت شماره:1 فروردین 1402	4,040,000	0	4,040,000	4,040,000
4	1402-01-01	واحد-1	هیراد دانش		بدهی قبوض شماره:1 فروردین 1402	143,030	0	143,030	10,203,030
6	1402-02-01	واحد-1	هیراد دانش		شارژ ثابت شماره:2 اردیبهشت 1402	4,040,000	0	4,040,000	24,243,030
10	1402-10-02	واحد-1	هیراد دانش		دریافت شارژ شماره:6 واحد-1 هیراد دانش	0	15,000	15,000	24,173,030
						8,223,030	15,000	8,208,030	8,208,030
هیراد مالک تعداد رکوردها 6 جمع بد: 16,020,000 جمع پس: 55,000 مانده: 15,965,000									
						24,243,030	70,000	24,173,030	4,173,030

ردیف در صفحه 10 از 1-11

با **Double Click** روی ردیف جاری پنجره گزارش گردش حساب باز خواهد شد. و چنانچه واحد مستاجر داشته باشد گزارش در دو بخش مجزا گردشهای مالک و مستاجر را تفکیک شده نشان می دهد. این امکان برای سایر گزارشات هم وجود دارد.



### تراز مالی واحدها به تفکیک جاری و عمرانی

در این گزارش وضعیت مالی واحدها به تفکیک جاری و عمرانی نمایش داده می شود. در این گزارش نام مالک و ساکن به همراه شماره موبایل آنها نمایش داده می شود. با استفاده از این گزارش مدیر ساختمان یا حسابدار می تواند از وضعیت مالی واحد به تفکیک جاری و عمرانی مطلع گردد. گزارش را چاپ و به اطلاع هیئت مدیره برساند یا تراز مالی واحد را با ارسال پیامک به مالک و مستاجر اطلاع دهد.

### شکل شماره (۴) تراز مالی واحدها به تفکیک جاری و عمرانی

ردیف	واحد	بد جاری	بس جاری	مانده جاری	بد عمرانی	بس عمرانی	مانده عمرانی
1	واحد 1 مالک: سعید پارسه 22000000 ساکن: سعید دانش 01111111 تفر: 3	14,223,030	15,000	14,208,030	10,020,000	70,000	9,950,000
2	واحد 2 مالک: آسمان صنعتی پتروشیمی 33000000 ساکن: مصعب آدم 20000000 تفر: 0	7,686,741	0	7,686,741	10,020,000	0	10,020,000
3	واحد 3 مالک: العلی عوا 11200000 ساکن: سعید 9000000 موز 11200000	5,143,030	0	5,143,030	100,200,000	70,000	100,130,000

### امکانات:

- مرتب سازی
- فیلترینگ
- ارسال پیامک صورتحساب به مالک و مستاجر
- ارسال پیامک اخطار بدهی جاری به مالک و مستاجر
- ارسال پیامک اخطار بدهی عمرانی به مالک
- چاپ صورتحساب به تفکیک واحدها جهت ارسال به درب واحدها
- چاپ کلی گزارش جهت مطالعه اعضای هیئت مدیره و سایر ذینفعان
- مشاهده گردش حساب واحد به تفکیک مالک و مستاجر



### - مرتب سازی

مرتب سازی

بد عمرانی	مانده جاری	
10,020,000	25,038,381	
10,020,000	22,120,937	

با استفاده از مرتب سازی فهرست بر اساس کوچکترین به بزرگترین و بالعکس مرتب می شود. و در چاپ هم این مرتب سازی دیده می شود.

### - فیلترینگ

با استفاده از این امکان می توان محدوده مبلغ را تعیین کرد بعنوان نمونه می خواهیم فقط واحدهایی را در گزارش داشته باشیم که مبلغ بدهی جاری آنها بیش از ۲۲ میلیون ریال است:

تراز مالی واحدها به تفکیک جاری و عمرانی

واحد	بد جاری	بس جاری	مانده جاری	بد عمرانی	بس عمرانی	مانده عمرانی	مانده نهایی
5,058,381			22,000,000	0		10,020,000	
2,140,937			22,120,937	10,020,000	0	10,020,000	
7,199,318		0	47,159,318	20,040,000	0	20,040,000	

فیلتر

علامت بزرگتر

حذف فیلتر

ردیف در صفحه 10 از 2



مطابق شکل علامت بزرگتر یکی از عملگرهای (Operator) موجود است. با فیلتر کردن تعداد رکوردهای لیست کم می شود و تنها ردیفهایی که شرایط فیلتر برای آنها صادق است در لیست باقی می ماند. برای حذف فیلتر دکمه Clear را کلیک کنید.

### - ارسال پیامک صورتحساب به مالک و مستاجر

برای ارسال صورتحساب مالی به مالک و مستاجر، واحدهایی که می خواهیم پیامک برای آنها ارسال شود را انتخاب می کنیم:

ارسال پیامک صورتحساب عادی به واحدهای انتخاب شده

ردیف	واحد	بد جاری	بس جاری	مانده جاری	بد عمرانی
15	واحد-15 مالک: ابراهیم 0912366693 ساکن: ابراهیم 0912366693	25,038,381	0	25,038,381	10,020,000
26	واحد-26 راده 0912366693 ساکن: تاهید 0912366693 نفر: 0	22,120,937	0	22,120,937	10,020,000
190	واحد-190 مالک: حمید 0912366693 ساکن: امیر حسین 0912366693 نفر: 0	19,547,684	0	19,547,684	10,020,000
		201,513,663	0	201,513,663	100,200,000

ردیف در صفحه 10 از 337

با کلیک روی دکمه ارسال ابتدا سیستم پنجره تایید را نشان می دهد. اگر پاسخ کاربر مثبت باشد پیام به واحدهای منتخب ارسال می شود.

پیام ارسال شود؟

بله    خیر    انصراف





متن پیام:

ساختمان ...

تراز مالی واحد تا تاریخ: 1402/xx/xx

بدهی جاری/نام ساکن جمع بدهی: ..... جمع واریزی: ..... مانده: .....

بدهی عمرانی/نام مالک جمع بدهی: ..... جمع واریزی: ..... مانده: .....

تذکر: مستاجر از مبلغ بدهی مالک مطلع نخواهد شد.

### ارسال پیامک اخطار بدهی جاری

یکی از کاربردهای فیلترینگ مشخص کردن واحدهای بدهکار می باشد که بدهی آنها از حد معینی بیشتر است. در مثال فیلترینگ فقط واحدهایی که مبلغ بدهی جاری آنها از ۲۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال بیشتر است نمایش داده شده اند. در این شرایط کافی است ردیفهای مورد نظر را انتخاب نموده و با فشردن دکمه ارسال پیامک به واحدهای مورد نظر پیام اخطار بدهی را ارسال کرد:

ارسال پیامک اخطار بدهی جاری به واحدهای انتخاب شده

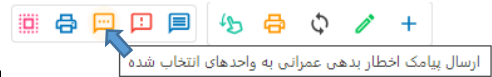
ردیف	واحد	بده جاری	بده جاری	بده جاری	بده عمرانی
15 <input checked="" type="checkbox"/>	15- واحد مالک: [نام] 31- ساکن 33- ساکن 0- نفر	25,038,381	0	25,038,381	10,020,000
26 <input type="checkbox"/>	واحد منتخب	22,120,937	0	22,120,937	10,020,000
		47,159,318	0	47,159,318	20,040,000

تذکر: پیام اخطار بدهی جاری در صورتیکه ساکن واحد، مستاجر باشد پیام برای مالک هم ارسال می شود. بدین ترتیب مالک از نحوه عملکرد مستاجر در تسویه شارژ باخبر می شود



### - ارسال پیامک اخطار بدهی عمرانی

روش ارسال مانند اخطار بدهی جاری بوده و لازم است فیلتر روی **مانده عمرانی** انجام شود و دکمه



اخطار بدهی عمرانی کلیک شود.

### - چاپ صورتحساب به تفکیک واحدها

اگر بخواهید صورتحساب هر واحد را چاپ و به واحد تحویل دهید :

ابتدا واحدهای مورد نظر را انتخاب می کنیم و سپس دکمه چاپ صورتحساب را کلیک می کنیم



در صورتیکه بخواهیم همه واحدها را انتخاب کنیم دکمه

کلیک کنید. این روش برای انتخاب همه واحدها در ارسال پیامک هم کاربرد دارد. این صورتحساب می تواند در کاغذ با سایز A5 چاپ شود. در صورتیکه واحد مستاجر داشته باشد، صورتحساب شامل گردش حساب واحد به تفکیک مالک و مستاجر خواهد بود.

### شکل شماره (۵) چاپ صورتحساب به تفکیک واحدها

ردیف	تاریخ سند	واحد	مالک/مستاجر	شرح	بدهی	واریزی	مانده	شماره سند
1	1402/01/01	واحد 15	...	شارژ ثابت شماره 1 فروردین 1402	12,332,000	0	12,332,000	13
2	1402/01/01	واحد 15	...	شارژ عمرانی شماره 1 01/1402 بازرسی آبی	20,000	0	12,352,000	14
3	1402/01/01	واحد 15	...	بدهی قبوض شماره 1 فروردین 1402	374,381	0	12,726,381	20
4	1402/02/01	واحد 15	...	شارژ عمرانی شماره 2 02/1402 نوسازی فضای سبز	10,000,000	0	22,726,381	15
5	1402/02/01	واحد 15	...	شارژ ثابت شماره 2 اردیبهشت 1402	12,332,000	0	35,058,381	23
جمع نهایی					35,058,381	0	35,058,381	
جمع نهایی واحد:					35,058,381	0	35,058,381	



چاپ کلی گزارش

در صورتیکه لازم باشد می توانید با استفاده از دکمه چاپ گزارش تهیه شده را چاپ کنید.

شکل شماره (۶) چاپ کلی گزارش

ردیف	واحد	بده جاری	بستانه جاری	بده تعزیری	بستانه تعزیری	بده تعزیری	بستانه تعزیری	مجموع نهایی
1	واحد 1 سرمایک دانش هواد دانش	14,223,030	15,000	14,208,030	10,020,000	70,000	9,950,000	24,158,030
2	واحد 2 احسان حسینی پد مجمع آرم	7,686,741	0	7,686,741	10,020,000	0	10,020,000	17,706,741
3	واحد 3 مجموع نهایی	5,143,030	0	5,143,030	10,020,000	0	10,020,000	15,163,030
4	واحد 4 فاطمه امیدیان نازار مجمع آرم	7,855,810	0	7,855,810	10,020,000	0	10,020,000	17,875,810
5	واحد 5 مجمع آرم	7,855,810	0	7,855,810	10,020,000	0	10,020,000	17,875,810
		4,684,840,000	15,000	4,684,825,000	3,376,740,000	90,000	3,376,650,000	8,061,475,000

مشاهده گردش حساب واحد به تفکیک مالک و مستاجر

در خصوص مشاهده گردش حساب برای ردیف جاری قبلا توضیح ارائه شده است.



### تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک جاری و عمرانی

این گزارش تراز مالی واحدها و اشخاص را به تفکیک جاری و عمرانی نشان می دهد. برای هر واحد دو ردیف دیده می شود. یکی برای مالک و دیگری برای مستاجر ( در صورتیکه واحد مستاجر داشته باشد)

تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک جاری و عمرانی									
ردیف	واحد	شخص	بد جاری	بس جاری	مانده جاری	بد عمرانی	بس عمرانی	مانده عمرانی	جمع بد
1	واحد 1	مالک/ساکن/مستاجر 09122242005	6,000,000	0	6,000,000	10,020,000	70,000	9,950,000	16,020,000
2	واحد 1	ساکن/همراه دانش 0920111004	8,223,030	15,000	8,208,030	0	0	0	8,223,030
3	واحد 2	مالک/احسان حسینی 09122266454	0	0	0	10,020,000	0	10,020,000	10,020,000
4	واحد 2	ساکن/مسیح آدم 09162281820	7,686,741	0	7,686,741	0	0	0	7,686,741
5	واحد 3	مالک/ساکن/مستاجر 09122212752	5,143,030	0	5,143,030	10,020,000	0	10,020,000	15,163,030
6	واحد 4	مالک/ساکن/مستاجر امیدیان/آنتون/امانی زاده 09122262784	7,855,810	0	7,855,810	10,020,000	0	10,020,000	17,875,810
7	واحد 5	مالک/ساکن/مستاجر حسینی 09162213768	7,855,810	0	7,855,810	10,020,000	0	10,020,000	17,875,810
			<b>96,667,122</b>	<b>15,000</b>	<b>96,652,122</b>	<b>80,160,000</b>	<b>70,000</b>	<b>80,090,000</b>	<b>176,827,122</b>

ردیف در صفحه 10 از 413



### تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک پروژه

این گزارش وضعیت مالی عمرانی واحدها و مالکین به تفکیک هر پروژه را نشان می دهد.

### شکل شماره (۷) تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک پروژه

تراز مالی واحدها و اشخاص به تفکیک پروژه

ردیف	واحد	مالک	پروژه	بد	بس	مانده
1	1-واحد	سهیلک باغچه	01/1402 بازسازی نابی	20,000	0	20,000
2	1-واحد	سهیلک باغچه	02/1402 نوسازی فضای سبز	10,000,000	70,000	9,930,000
3	2-واحد	احسان حسینی بصری	01/1402 بازسازی نابی	20,000	0	20,000
4	2-واحد	احسان حسینی بصری	02/1402 نوسازی فضای سبز	10,000,000	0	10,000,000
5	3-واحد	عباسعلی جعفری	01/1402 بازسازی نابی	20,000	0	20,000
6	3-واحد	عباسعلی جعفری	02/1402 نوسازی فضای سبز	10,000,000	0	10,000,000
7	4-واحد	فاطمه احمدیان/انگلیس انصاری	01/1402 بازسازی نابی	20,000	0	20,000
				<b>50,100,000</b>	<b>70,000</b>	<b>50,030,000</b>

ردیف در صفحه 10 از 1-10 از 674

تعداد ردیفها برای هر واحد برابر با تعداد پروژه ها در دوره مالی می باشد.

## پایان