

ഡി.സി.എ/1517/2020/എ.ഡി.(4)

സഹകരണ ഓഡിറ്റ് ഡയറക്ടറേറ്റ്
തിരുവനന്തപുരം,
തീയതി. 12/08/2024

സർക്കുലർ നം. 3/2024

വിഷയം- സഹകരണ വകുപ്പ് - ഓഡിറ്റ് ഡയറക്ടറേറ്റ് - ലാൻഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് സഹകരണ സംഘങ്ങളുടെ ഓഡിറ്റിനായി സംഘം തയ്യാറാക്കി നൽകേണ്ട രേഖകളും അക്കൗണ്ടിംഗ് രീതിയും സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന- കേരള സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ 17.04.2023 ലെ സ.ഉ.(സാധാ) നം 229/2023/Co-op നമ്പർ ഉത്തരവ്.

കേരളത്തിലെ സഹകരണ സംഘങ്ങളുടെ ഓഡിറ്റ് നടത്തുന്നതിന് ആധാരമായിട്ടുള്ളത് കേരള സഹകരണ ഓഡിറ്റ് മാനുവൽ ആണ്. നിലവിൽ കേരള സഹകരണ ഓഡിറ്റ് മാനുവലിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ്/പ്ലാറ്റ് നിർമ്മാണം നടത്തുന്ന സംഘങ്ങളുടെ ഓഡിറ്റ് എപ്രകാരം നടത്തണമെന്ന് വ്യവസ്ഥയില്ലാത്തതുമൂലം മറ്റ് ക്രെഡിറ്റ്/മാർക്കറ്റിംഗ്/കൺസ്യൂമർ സഹകരണ സംഘങ്ങളുടെ ഓഡിറ്റ് നടത്തുന്ന അതേ മാനദണ്ഡങ്ങൾക്കനുസരിച്ചാണ് ഓഡിറ്റ് നടത്തുന്നതെന്നതിനാൽ കോടിക്കണക്കിന് രൂപയുടെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടന്നാലും ഭീമമായ നഷ്ടമാണ് ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം കാണുന്നതെന്ന് വിവിധ സഹകരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും പരാതി ഉന്നയിച്ചിട്ടുള്ള സാഹചര്യത്തിലും ഇത്തരം സംഘങ്ങളുടെ ഓഡിറ്റ് നടത്തുന്നതിനാവശ്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ സഹകരണ ഓഡിറ്റ് മാനുവലിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിന് സൂചന പ്രകാരം നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുള്ളതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും നിർമ്മാണ രംഗത്ത് പ്രവർത്തിക്കുന്ന സംഘങ്ങളുടെ ഓഡിറ്റിനായി സംഘം തയ്യാറാക്കി നൽകേണ്ട രേഖകളും അക്കൗണ്ടിംഗ് രീതിയും സംബന്ധിച്ച് താഴെ പറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു. നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികളെ താഴെ പറയുന്ന രീതിയിൽ തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നു.

a. Real Estate Contract (Category I) - (സ്വന്തം ആസ്തികളിൽ നിർമ്മാണം നടത്തി വിൽപ്പന നടത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ലീസ് ആസ്തിയിൽ നിർമ്മാണം നടത്തി വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുക)

b. Works Contract(Category-II) - (മറ്റൊരു ഏജൻസി ഏൽപ്പിക്കുന്ന നിർമ്മാണ പ്രവർത്തി ഏറ്റെടുത്ത് പൂർത്തിയാക്കുക)

1. കാറ്റഗറി I-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ഓരോ പ്രോജക്ടിന്റെയും Detailed Project Report (DPR) ഉണ്ടാകേണ്ടതും കാറ്റഗറി II-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്രവർത്തികൾക്ക് ഉടമ്പടി പ്രകാരം ബഡ്ജറ്റ് ഉണ്ടാകേണ്ടതും ആയത് ഓഡിറ്റർക്ക് പരിശോധനയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതുമാണ്.

2. കാറ്റഗറി I-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ഓരോ പദ്ധതിയും പൂർത്തീകരിച്ച് Completion Certificate ലഭിക്കുന്നതുവരെ പദ്ധതിയുടെ Debt contribution ന്റെ പലിശ ചെലവ് കൂടി Project cost-ൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

3. കാറ്റഗറി I-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പൂർത്തീകരിച്ച പദ്ധതിയുടെ പലിശ ചെലവ് Project cost-ൽ ഉൾപ്പെടുത്തരുത്.

4. കാറ്റഗറി I-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വിൽപ്പനക്കുള്ള പദ്ധതികളുടെ Completion certificate ലഭിക്കുന്നതുവരെയുള്ള ടി പദ്ധതിയിന്മേലുള്ള എല്ലാ ചെലവുകളും പ്രസ്തുത പദ്ധതിയുടെ work in progress ആയി അക്കൗണ്ട് ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

5. കാറ്റഗറി I-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന Completion Certificate ലഭിച്ച Capital asset-ന് മേൽ depreciation charge ചെയ്യേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ വിലനക്കവേണ്ടിയുള്ള ആസ്തികളിന്മേൽ depreciation charge ചെയ്യേണ്ടതില്ല. വിൽപ്പനക്കു വേണ്ടിയുള്ള ആസ്തികൾ Stock in trade ൽ ഉൾപ്പെടുത്തി എല്ലാ വർഷവും മാർച്ച് 31-ന് AS 2 (valuation of inventories) പ്രകാരം അക്കൗണ്ടിംഗ് നടത്തേണ്ടതാണ്.

6. കാറ്റഗറി I-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്രോജക്ടുകളുടെ വർഷാന്ത്യ സ്റ്റോക്ക്, മെറ്റീരിയൽസ്, വർക്കിംഗ് പ്രോഗ്രസിലുള്ള സ്റ്റോക്ക് എന്നിവ അംഗീകൃത വാല്യുവർ/യോഗ്യതയുള്ള എഞ്ചിനീയർ പരിശോധിക്കേണ്ടതും ഭരണസമിതി അംഗീകരിക്കേണ്ടതും മെറ്റീരിയൽ സ്റ്റോക്ക്, ജീവനക്കാരും ഭരണസമിതി പ്രതിനിധികളും സഹകരണസംഘം രജിസ്ട്രാറുടെ പ്രതിനിധിയും technical expert ഉം ഉൾപ്പെടുന്ന സംയുക്ത സമിതി പരിശോധിച്ച് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തി ഓഡിറ്റർക്ക് നൽകേണ്ടതുമാണ്.

7. സംഘത്തിന്റെ ഹെഡ്ഡാഫീസിലും, പദ്ധതി സൈറ്റുകളിലും സ്റ്റോക്കിന്റെ Receipt & Issue register സൂക്ഷിക്കണം.

8. പദ്ധതി ചെലവിലെ indirect overhead expenses ഓരോ പദ്ധതിയിലേക്കും ആനുപാതികമായി ഉൾപ്പെടുത്തണം.

9. വിൽപ്പനക്ക് പൂർത്തീകരിച്ച പദ്ധതിയുടെ per unit cost ന്റെ മൂല്യ നിർണ്ണയം (valuation) ഒരു അംഗീകൃത valuer/ യോഗ്യതയുള്ള engineer ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

10. ഓരോ വിൽപ്പന നടത്തുമ്പോഴും ആയതിന്റെ യൂണിറ്റ് കോസ്റ്റ് ഇൻവെസ്റ്റ് മെന്റിൽ നിന്നും വേർതിരിച്ച് അതാത് സമയം അക്കൗണ്ട് ചെയ്യണം.

11. ഓരോ പ്രോജക്ട്/കോൺട്രാക്ട് വർക്കിനും വെച്ചേറെ പ്രോജക്ട്/ കോൺട്രാക്ട് അക്കൗണ്ട് ഉണ്ടായിരിക്കണം.

12. Final Accounts category I

ഓരോ പ്രോജക്ടിനും Trading Account-ന് പകരമായി പ്രോജക്ട് അക്കൗണ്ട് തയ്യാറാക്കണം.

Project Account Debited with

Opening stock of materials

Opening stock of work in progress

Purchase of materials
 labour cost
 Direct Expenses related to project
 Cost of Hiring charges
 Cost of designs
 Cost of technical assistance
 Cost of borrowings
 Cost of rectification
 Cost of guarantee works
 Claims from third party
 Loss of materials
 Insurances etc.
 Indirect Overhead expenses
 Profit of Project (if any) transferred to General P&L A/c

Project account credited with

Sale of flats or rooms
 Value of apartment transferred to fixed assets and work in progress etc.
 Closing stock of material, work in progress
 Project loss (if any) transferred to General P&L A/c

13. പ്രോജക്ടുകളിലെ ഫ്ലാറ്റുകളും റൂമുകളും ഓരോന്നും വിൽപ്പന ആകുന്ന മുറയ്ക്ക് മാത്രമേ ആയതിന്റെ Income Recognize ചെയ്യേണ്ടതുള്ളൂ.
14. പ്രോജക്ട് പൂർത്തിയാകുന്നത് വരെയുള്ളതും ടി പ്രോജക്റ്റിൽ Preparation-ന് മുമ്പായിട്ടുള്ളതുമായ തുകയുടെ ആനുപാതികമായ Borrowing cost (പലിശ ചെലവ്) പ്രോജക്റ്റിന്റെ ചെലവായി (Project Expenditure) കണക്കാക്കേണ്ടതും (AS 16) പ്രോജക്ട് പൂർത്തിയാക്കിയതിന് ശേഷമുള്ള Borrowing cost, General P&L A/c ൽ Revenue Expense ആയി പരിഗണിക്കേണ്ടതുമാണ്.
15. സംഘത്തിന്റെ പ്രോജക്റ്റിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു ആസ്തി സംഘത്തിന്റെ Fixed asset ആയി മാറ്റുമ്പോൾ ടി ആസ്തിയുടെ cost or net realizable value ഏതാണോ കുറവ് അത് inventory-ൽ നിന്നും Fixed asset-ലേക്ക് മാറ്റേണ്ടതാണ്. ഇപ്രകാരം Fixed asset ആയി മാറ്റുമ്പോൾ സഹകരണ രജിസ്ട്രാറുടെ മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങിയിരിക്കണം. Fixed asset-ലേക്ക് മാറ്റുന്ന ആസ്തികൾക്ക് ഓഡിറ്റ് മാനുവൽ പ്രകാരം Depreciation ചാർജ്ജ് ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

16. മാൾ, ഹോട്ടലുകൾ, തിയറ്റർ, ഫുഡ് കോർട്ട്, റിസോർട്ടുകൾ തുടങ്ങിയ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും ലഭിക്കുന്ന വരുമാനം/ operating income ഉം expense-operating expense എന്നീ രണ്ട് ഗ്രൂപ്പുകളിലായി P&L A/C-ൽ revenue income-ഉം Revenue expense ഉം ആയി ഉൾപ്പെടുത്തണം.

17. Para 16 ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള ഓരോ യൂണിറ്റിന്റെയും Final account പ്രത്യേകം തയ്യാറാക്കേണ്ടതും ഓരോ യൂണിറ്റിന്റെയും profit or loss ഉൾപ്പെടുത്തി സംഘത്തിന്റെ Consolidated P&L Account തയ്യാറാക്കേണ്ടതുമാണ്. ഓരോ പ്രോജക്ടിന്റെയും, ഓരോ ഇനം ബിസിനസ്സിന്റെയും ബുക്ക് ഓഫ് അക്കൗണ്ടിംഗ് പ്രത്യേകം തയ്യാറാക്കേണ്ടതും, P&L, B/S എന്നിവ പ്രത്യേകമായി സംഘം തയ്യാറാക്കി നൽകേണ്ടതുമാണ്.

18. ലേബർ കോൺട്രാക്ട് സഹകരണ സംഘങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ കൺസ്ട്രക്ഷൻ കോൺട്രാക്ട് പ്രകാരം വർക്കുകൾ ഏറ്റെടുത്ത് ചെയ്യുന്ന എല്ലാ സഹകരണ സംഘങ്ങളും Institute of Chartered Accountants പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള അക്കൗണ്ടിംഗ് സ്റ്റാൻഡേർഡ് 7 Accounting for construction contract പ്രകാരം അക്കൗണ്ടിംഗ് നടത്തേണ്ടതാണ്. ഓരോ കോൺട്രാക്ടിനും പ്രത്യേകം Contract Register തയ്യാറാക്കി സൂക്ഷിക്കണം. കോൺട്രാക്ട് രജിസ്റ്റർ പ്രകാരമുള്ള ചെലവുകൾ ടി കോൺട്രാക്ടുകുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെന്ന് വാച്ചർ ഉൾപ്പെടെയുള്ള രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ഓഡിറ്റർ ഉറപ്പാക്കണം. കോൺട്രാക്ട് അക്കൗണ്ട് (ഓരോ കോൺട്രാക്ടിനും), P&L A/C, Balance sheet എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതായിരിക്കണം ഇത്തരത്തിലുള്ള സഹകരണ സംഘങ്ങളുടെ Final Accounts.

19. ഓരോ കോൺട്രാക്ടും ലാഭമാണോ നഷ്ടമാണോ എന്ന് കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിനാണ് trading account ന് പകരമായി contract account തയ്യാറാക്കുന്നത്.

Contract Account is debited with.

1. Opening Work in Progress
2. Opening stock of materials
3. Purchase of materials
4. Labour Cost
5. Direct Expenses related to contract
 - Hire charges of plant and equipment
 - Cost of Borrowings
 - Cost of designs and technical assistance
 - Cost of Rectification and Guarantee work

- Claims from third parties
- Insurance
- Other Direct Expenses etc..
- 6. Indirect Overhead expenses(Proportionately)
 - Power
 - Repair and Maintenance
 - Depreciation
 - Salary of supervisor, engineer etc...
 - Loss materials
- 7. Profit of Contract (If any) transferred to General Profit and Loss A/C

Contract Account is Credited with

1. Closing stock of work in progress/ Portion of contract price
2. Closing Stock of Materials
3. Contract loss (If any) transferred to General Profit and Loss A/C
4. Billed revenue as contract income

20. ഓരോ കോൺട്രാക്റ്റിനും കോൺട്രാക്ടർ പ്രത്യേകം Contract A/C, Contractee's Account എന്നിവ തയ്യാറാക്കി സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്. Unbilled revenue വരവായി കാണിച്ച് പ്രസ്തുത തുക ആസ്തിയിൽ കിട്ടാനുള്ളതു പോലെ കാണിക്കേണ്ടതാണ്. പ്രസ്തുത തുക ബില്ലി് ചെയ്യുമ്പോൾ Unbilled revenue ക്രെഡിറ്റ് ചെയ്ത് contractee's Account-ൽ debit ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

21. AS 7 പ്രകാരം estimated profit കണക്കാക്കണം.

22. അക്കൗണ്ടിംഗ് സ്റ്റാൻഡേർഡ് 7 പ്രകാരം Percentage of Completion രീതി Revenue recognize ചെയ്യുന്നതിന് ഉപയോഗിക്കേണ്ടതാണ്.

23. Accounting Entries

For Payment of Expenses

Expense A/c	Dr
Cash /Bank	Cr

For Closing Expenses

Contract A/c	Dr
Expense A/c	Cr

For Profit

Contract A/c Dr
Profit on Contract Cr

For Loss

Loss on Contract Dr
Contract A/c Cr

For (unbilled Revenue)

Unbilled revenue A/c Dr
Contract A/c Cr

For transferring work in progress to Contractee A/c

Contractee's A/c Dr
Unbilled Revenue A/c Cr

For Contract Price receiving from Contractee

Cash /Bank A/c Dr
Contractee's A/c Cr

24. ഒരു തീയതിയിൽ പൂർത്തിയായ വർക്കിന്റെ ചെലവിന് ആനുപാതികമായി Estimate Profit-ന്റെ വിഹിതം Profit ആയി കോൺട്രാക്ട് അക്കൗണ്ടിൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ് ആകെ ചെലവായ തുകയുടെയും ആനുപാതികമായ Profit-ന്റെയും ആകെ തുകയാണ് വർക്ക് ഇൻ പ്രോഗ്രസ്സ്. ഓരോ കോൺട്രാക്ടിന്റെയും കോൺട്രാക്ട് അക്കൗണ്ട് പ്രകാരമുള്ള ഓരോ വർഷത്തെയും profit or loss, profit and loss Account-ലേക്ക് Transfer ചെയ്യണം .

25. കാറ്റഗറി II-ൽ എല്ലാ വർഷവും മാർച്ച് 31 മത് തീയതിയിലെ വർക്ക് ഇൻ പ്രോഗ്രസ്സ് തരം തിരിച്ച് certified ഉം uncertified-ഉം, 5 വർഷത്തിൽ കുറയാത്ത പ്രവർത്തി പരിചയമുള്ള അംഗീകൃത വാല്യവർ/യോഗ്യതയുള്ള എഞ്ചിനീയർ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തി ഭരണ സമിതി അംഗീകരിക്കേണ്ടതും മെറ്റീരിയൽ സ്റ്റോക്ക് ജീവനക്കാരും ഭരണ സമിതി പ്രതിനിധികളും സഹകരണ സംഘം രജിസ്ട്രാറുടെ

പ്രതിനിധിയും Technical Expert-ഉം ഉൾപ്പെടുന്ന സംയുക്ത സമിതി പരിശോധിച്ച് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തി ഓഡിറ്റർക്ക് നൽകേണ്ടതുമാണ്.

26. ഇത്തരത്തിലുള്ള ചില സംഘങ്ങളുടെ നാളിതു വരെയുള്ള കണക്കുകൾ സഹകരണ വകുപ്പ് ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിൽ അഡ്വാൻസ് ഡ്യൂ, അഡ്വാൻസ് ഡ്യൂ ബൈ എന്നീ ഹെഡുകളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി ഓഡിറ്റ് നിർവഹിക്കുന്നതായി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. ടി സംഘങ്ങളുടെ വരും വർഷത്തെ ഓഡിറ്റിൽ ടി തുകകൾ apportion ചെയ്ത് ശരിയായ ഹെഡുകളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി ഓഡിറ്റ് പൂർത്തീകരിക്കേണ്ടതാണ്. അതിനായി സംഘത്തിന്റെ നാളിതുവരെയുള്ള കണക്കുകൾ മേൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കനുസരിച്ച് സംഘം തയ്യാറാക്കി ഭരണസമിതിയുടെ അംഗീകാരത്തോടുകൂടി ഓഡിറ്റർക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതും ഓഡിറ്റർ ടി കണക്കുകൾ പരിശോധിച്ച് ബോധ്യപ്പെട്ട് ഓഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ടിൽ വ്യക്തമായ Disclosure ഓടു കൂടി ഫൈനലൈസ് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്. അക്കൗണ്ടിംഗ് പോളിസിയിൽ വന്ന മാറ്റങ്ങൾ Income Recognition ഉൾപ്പെടെ ഓഡിറ്റ് നോട്ടിന്റെ പേജ് നം. 53 (Remarks and Suggestions)-ലും ഓഡിറ്റ് സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പേജ് നം. 4 വേറെ കുറിപ്പുകൾ എന്ന ഭാഗത്തും വിശദമാക്കേണ്ടതും ഈ പോളിസി മാറ്റം കാരണം ഓരോ ഹെഡുകളിലും വന്ന വ്യത്യാസങ്ങൾ/എൻട്രികൾ എന്താണെന്ന് പട്ടിക രൂപത്തിൽ വ്യക്തമാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

Shuni
12/08/24

ഷെനി. എം.എസ് ഐ.എ& എ.എസ് ഡയറക്ടർ (സഹകരണ ഓഡിറ്റ്)

പകർപ്പ്

1. സഹകരണ സംഘം രജിസ്ട്രാർ
2. എല്ലാ ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ)മാർക്കും
3. എല്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ(ഓഡിറ്റ്) മാർക്കും

4. എല്ലാ അസിസ്റ്റന്റ് രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ)മാർക്കും
(ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ) മുഖേന)
5. എല്ലാ അസിസ്റ്റന്റ് ഡയറക്ടർ (ഓഡിറ്റ്) മാർക്കും
ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ(ഓഡിറ്റ്) മുഖേന)
6. മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ, കേരള ലാൻഡ് റിഹോംസ് ആന്റ് ഡെവലപ്മെന്റ്
സഹകരണ സംഘം ക്ലിപ്തം 4482
7. എല്ലാ ലാൻഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് സഹകരണ സംഘങ്ങൾക്കും
(ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ) മുഖേന)
8. എല്ലാ ലേബർ കോൺട്രാക്ട് സഹകരണ സംഘങ്ങൾക്കും
(ജോയിന്റ് രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ) മുഖേന)
9. സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ