

S.S. YAKAKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ DENETİM RAPORU

Denetim Raporu No: 2024 / 4

Denetim Raporu Dönemi: OCAK-ARALIK 2024

Rapor Tarihi: 06.02.2025

S.S. Yakakent Site İşletme Kooperatifi'nin 2024 yılına ilişkin yıllık Denetim Kurulu raporu aşağıda sunulmuştur. Bu rapor 01.02.2022 tarihinde 31737 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Kooperatifler ve Üst Kuruluşlarının Denetimine Dair Yönetmelik"de belirtilen unsurlar dikkate alınarak hazırlanmıştır. Yönetmeliğe göre, denetleme organı üyeleri Kooperatifin muhasebe hesapları, bütçe, gelir tablosu, bilanço belgeleri üzerinde denetim yapar.

I. YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ

1. Mevcut Yönetim Kurulu üyeleri 12.03.2023 tarihli Genel Kurul'da 3 yıllığına seçilmiş olup, rapor tarihine değin aynı üyeler görev yapmıştır. Bu üyeler 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve S.S. Yakakent Site İşletme Kooperatifinin ana sözleşmesinde belirtilen üyelik şartlarını taşımaktadır.
2. Yönetim Kurulu 2024 yılı içerisinde toplantı çoğunluğunu sağlamış, alınan kararlar oybirliği ile alınmıştır.
3. Yönetim Kurulu üyelerine 10.03.2024 tarihli Genel Kurul'da tespit edilen huzur hakkı ödemeleri yapılmıştır. Bu kapsamda 5 yönetim kurulu üyesine aylık toplam 13.000 TL ödenmiş, başkaca bir ödeme gerçekleşmemiştir. Yönetim kurulu üyeleri ve Kooperatif personeli, kooperatifle herhangi bir ticari işlem yapmamışlardır.
4. Kooperatife ait defter ve belgeler Denetim Kurulu tarafından talep edildiği her an incelenebilmiş, belgelere resen ulaşılabilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 2024 yılına ait düzenlediği faaliyet raporundaki bilgiler kontrol edilmiş olup, doğru olduğu ve kooperatifin gerçek durumunu yansıttığı teyit edilmiştir.
5. Kooperatifin 31.12.2024 itibariyle çalışan sayısı 10 kişidir. Personelin SSK prim ödemeleri yasal çerçeveye uygun şekilde yatırılmıştır. Personelin kıdem tazminatı için kooperatif kayıtlarında kıdem tazminatı olarak 538.793,49 TL.karşılık ayrılmış olup, Akbank Soğanlık Şubesi'nde bulunan vadeli hesabın bakiyesinin bu tutarı karşıladığı teyit edilmiştir.

II. ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi kooperatif ana sözleşmesine uygun olarak düzenlenmiştir.
2. 2024 yılı içinde 12 ortakta değişiklik olmuş, bu değişikliklere ilişkin yönetim kurulu kararları alınarak ortaklar listesinin güncellendiği görülmüştür.
3. 2024 yılının olağan genel kurulu için kullanılacak ortaklar listesi güncel ortaklar defteri kayıtları ile mutabıktır. Birden fazla daire sahibi olanlar dikkate alındığında, genel kurulda oy kullanacak kişi sayısı 584'dir.
4. Kooperatif çalışanları hakkında Denetim Kurulu'na intikal ettirilen şikâyet bulunmamaktadır.

III- DEFTER VE BELGELER

1. Yasal mevzuat uyarınca düzenlenmesi gerekli defter ve belgeler (yevmiye defteri, defteri kebir, envanter defteri, genel kurul toplantı ve müzakere defteri, ortaklar (pay) defteri, Yönetim Kurulu karar defteri) 2024 yılında da işletilmiş/kullanılmış, gerekli defterler için noter açılış-kapanış tasdikleri yaptırılmıştır. Yevmiye defteri kayıtları yasal süre içerisinde yapılmış olup, kayıt nizamına uygun hareket edildiği anlaşılmıştır. Kooperatifin dönem sonu bilançosunun envanter defterine işlendiği teyit edilmiştir.
2. Defter ve belgelerin 10 yıllık yasal süre boyunca saklanması kuralına uyulduğu anlaşılmıştır. Kooperatife ait yakın tarihli belgeler yönetim odasında, geçmiş tarihli olanlar Begonya Blok bodrumundaki arşiv alanında saklanmaktadır. Yönetim odasında 2019-2024 yılı belgeleri bulunmaktadır.
3. Tahsilat ve ödeme belgelerinin incelenmesinde, bu belgelerin tamamının kanunen geçerli belgeler olduğu teyit edilmiştir.

IV- BİLANÇO, GELİR-GİDER VE MALİ DURUM

1. Kooperatifin 2024 yılına ilişkin bilanço ve gelir/gider tablosu incelenmiş olup, muhasebe ilkelerine uygun düzenlendiği görülmüştür. Bu formlardaki bakiyelerin kooperatifin muhasebe kayıtlarındaki bakiyeler ile mutabakatı yapılmış, sonuçların mutabık olduğu anlaşılmıştır.
2. **Hazır Değerler:** Bilançoda yer alan hazır değerlerin fiilen karşılığı mevcuttur. 31.12.2024 tarihli kasa bakiyesinde site kasası için 2.954,32 TL, kooperatif kasasında 31,30 TL. olmak üzere toplam 2.985,62 TL. bakiye bulunmaktadır. İlgili tarihte yapılan sayım sonuçları ile bilançoda yer alan bakiyeler uyumludur. Bankalar hesabında bulunan toplam 568.966,50 TL'lik bakiyenin fiilen karşılığı olduğu, ilgili bankanın asıl kayıtları üzerinden yapılan incelemede teyit

edilmiştir. Kooperatifin banka işlemlerinin yürütüldüğü Akbank Soğanlık Şubesi'nde 31.12.2024 itibariyle, kooperatif adına olan vadesiz hesaplarda 9.422,14 TL, site adına olan vadesiz hesaplarda 22.746,36 TL, vadeli hesapta ise 536.798,00 TL bakiye bulunmaktadır. Kredi kart tahsilatları hesabında ilgili cari hesaba aktarılacak olan 3.893,22 TL. vardır. Halkbank'ta açılan bir vadesiz hesap ise vergi ödemeleri için kullanılmakta olup, bakiye arz etmemektedir.

- **Alacaklar:** Dairelerden aidat, su, doğalgaz harcamalarından kaynaklı alacaklarımız, 2024 yılsonu itibariyle 174.057,21 TL'dir. İcra hesaplarında ise 2 daireye ait 70.617,64 TL bakiye bulunmaktadır. 136-Diğer Çeşitli Alacaklar hesabında bulunan toplam 65.175,85 TL 'nin, 37.675,85 TL.si kira gelirlerinden (market, kuaför, ATM) kesilen gelir vergisi tutarı, 5.000.- TL.si Avukatımız Ali Alp'e verilen iş avansıdır.22.500,00 TL.nin 2.500,00 TL.si eski site marketin senede bağlanmış Eylül ayı kirası,20.000,00 TL.si ise kiracımız Oto Yıkama Firmasının Kasım- Aralık aylarına ait kirasıdır.Eski marketten alacağımız olan 2.500,00 TL.senet ödenerek tahsil edilmiş, Oto Yıkamaya ait kira tutarı rapor tarihi itibariyle henüz tahsil edilmemiştir.Yıl içerisinde 1 personele toplam 40.000,00 TL. avans verildiği görülmüştür. Yıl sonunda ilgili hesapta bakiye bulunmamaktadır.
- **Borçlar:**31.12.2024 tarihi itibariyle kooperatifin henüz son ödeme tarihi gelmemiş faturalarından kaynaklı toplam borcu 476.824,40 TL.'dir. Bakiyenin 29.760,00 TL'si Özkar 38 Temizlik,36.305,20 TL.sı Çetin Asansör,6.400,00 TL.sı Yankı Elektronik,20.659,20 TL.sı Orpa Elektrik,43.700,00 TL.sı Halil Akar, 340.000,00 TL'si sitenin güvenlik hizmetini yürüten Anadolu Terra Özel Güvenlik Hiz.A.Ş. şirketine ait fatura tutarlarıdır.Dönemsel fatura bedellerinin haricinde, diğer çeşitli borç olarak kaydedilen toplam 58.000,00 TL.nin 45.000,00 TL.si,Açelya Blok peşin kira bedeli,13.000.-TL ise Huzur Hakkı ödemeleridir. Vergi ödemelerinin yıl içinde zamanında ve doğru tutarda yatırıldığı görülmüştür.
- 3. **Tahsil Edilen Faizler/Ödenen Gecikme Cezaları:** Kooperatifin gerek alacak gerekse borç yaratan işlemlerinin, site yaşantısının sürdürülmesine yönelik faaliyetlerle ilişkili olduğu anlaşılmıştır. Kooperatif tarafından tahsil edilerek ilgili kuruma ödemesi yapılan doğalgaz, elektrik ve su faturalarının zamanında yatırıldığı ve herhangi bir gecikme cezasına maruz kalınmadığı anlaşılmıştır. Dairelerden gecikmeli olarak yapılan tahsilatlar için belirlenen kural gereğince (aylık %5) gecikme faizi uygulandığı ve 130.716,14 TL faiz tahsil edildiği görülmüştür.
- 4. **Gelirler:** Site tarafında 2024 yılında toplam 11.737.839,19 TL.gelirin 11.003.880,00 TL. aidat, 201.365,27 TL.si bankada tutulan mevduatların değerlendirilmesi sonucu vadeli mevduat faizi,144.109,94 TLsi yatırım fonu geliri 83.578,75 TL.si apartman içlerindeki reklam

panolarının kiralari, Camgüzeli Blok'taki yönetime ait salon alanının ile depo kiralari ve su tasfiyesi gibi işlemlerden, turnike kartlarının satışından da 3.630,00 TL. gelir elde edilmiştir. Kooperatif tarafında toplam 561.530,06 TL.gelirin 494.786,03 TL kira geliri,66.744,03 TL.sı fon geliridir.Gelir hesaplarındaki kayıtlara yönelik yapılan belge kontrollerinde olumsuzluk tespit edilmemiştir.

- 5. Giderler/Bütçe Farkı:** 2024 yılında toplam 12.234.909,34 TL.gider gerçekleşmiştir. Ayrılan kıdem tazminat karşılığı da dahil olmak üzere personel ücretleri 4.655.335,12 TL,asansör giderleri 646.613,40 TL. güvenlik ücretleri 4.560.638,95 TL.temizlik malzeme giderleri 339.059,92 TL. ve elektrik giderleri 800.217,22 TL aidat gelirleri ile karşılanan gider kalemlerinin başında gelmektedir. Ülkede yaşanan yüksek enflasyon ortam ve ekonomik durum nedeniyle, tüm gider kalemlerinde yüksek artışlar olmuştur.

Asgari ücrette yaşanan artışın ağırlıklı etkisi ile personel ücretleri %109,47 ve güvenlik ücretleri %99,16 oranında yükselmiştir.

Yedek parça ve malzemeleri dövizde endeksli olan asansör giderlerinde önemli artış yaşanmış,bir önceki yıla göre %90,23 oranında yükselmiştir. Periyodik bakım gider bakiyesi 273.375,00 TL olmuştur. 285.812,40 TL olarak gerçekleşen malzeme giderlerinin tüm asansör giderlerindeki payı %44'dır. Periyodik bakım giderlerinin tüm asansör giderlerindeki payı %42 iken, muayene ücretlerinin payı ise %14'dır.

Yüksek enflasyon diğer gider kalemlerinde de bir önceki yıla göre artışlara neden olmuştur. Demirbaş giderleri %50,16 Elektrik giderleri %49,51 Maddi Duran Varlık Bakım Onarım Giderleri %192,78 ve diğer çeşitli giderler %171,68 oranında yükselmiştir.

2024 yılı için Yönetim tarafından yapılan gider tahmininin, yıl içerisinde artan enflasyon, TL'nin temel döviz cinslerine göre değer kaybı ve asgari ücrete yapılan artışlar sonrasında, yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. Tahmini bütçe ile gerçekleşen bütçe karşılaştırıldığında %08 oranında farklılaştığı görülmüştür.

- 6. Bütçe Farkı:** 2024 yılı Olağan Genel Kurul'unda kabul edilen aidatlara göre aidat tahsilatı 11.003.880.00 TL iken, fiili gider 12.234.909,34 TL olarak sonuçlanmıştır. Aradaki 1.231.029,34 TL'lik aidat tahsilatı ile vadeli mevduat ve yatırım fonunda değerlendirilen bakiyeden gelen faizler ve gecikmeli yapılan tahsilatlara uygulanan gecikme faizleri, kira ve depo gelirleri ile karşılanmıştır.

2024 yılsonunda, site hesaplarında 497.060,97 TL olumsuz fark; kooperatif hesaplarında ise 67.924,63 TL brüt kardan %25 kurumlar vergisi 16.981,16 TL. düşüldüğünde 50.943,47 TL.

net kar oluşmuştur. Söz konusu bakiyelerin muhasebe düzenlemelerine uygun şekilde karşılık hesaplarına kaydedildiği görülmüştür.

7. Kooperatifin mali durumu genel olarak değerlendirildiğinde, yapılan genel yönetim giderlerinin site faaliyetleri ve ilişkili konular için yapılan giderlerden oluştuğu ve bu giderlerin kooperatifin iş hacmi ile uyumlu olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Ödeme ve tahsilatlarda kullanılan belgelerin yasal nitelikte olduğu, raporda yer verildiği çerçevede ödemelerin zamanında ve doğru tutarlarda yapıldığı anlaşılmıştır.

V- DİĞER KONULAR

1. Kooperatif eski muhasebe elemanı İnci Kaşkaloğlu hakkında kooperatif hesaplarından zimmetine para geçirme suçu nedeni ile Kartal 1. Ağır Ceza Mahkemesi'nde 2010 yılında açılan davanın süreci devam etmektedir. 05.12.2024 tarihli duruşmada "sanık hakkında çıkarılan yakalama emrinin devamına,infazın beklenmesine,yakalandığında dosyanın günsüz olarak ele alınmasına,bu nedenle duruşmanın 27.03.2025 tarihine bırakılmasına oy birliği ile karar verilmiştir"
2. Vefat eden bir malikin daire borçlarını tahsilatı için varislerine 29.09.2022 tarihinde icra işlemi başlatılmış, varislerinin borca itiraz etmeleri sonucu, varisler hakkında 16.01.2023 tarihinde İstanbul Anadolu 20.Sulh Hukuk Mahkemesinde"itirazın iptali" davası açılmış olup, davaya devam edilmektedir. 20.10.2023 tarihinde yapılan duruşmada bilirkişi ataması yapılmıştır. Bilirkişi raporu 10.01.2025 tarihinde gelmiş olup , mahkeme tarafından değerlendirmeye alınmıştır.

VI- SONUÇ

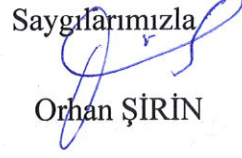
2024 yılı faaliyetlerine yönelik olarak gerçekleştirilen denetimler sonucunda, Yönetim Kurulu'nun site yaşantısının daha nitelikli olması yönünde çalıştığı, ortaklar arasındaki eşitlik ilkesine uygun hareket ettiği, mali kayıt düzenini sağladığı sonucuna ulaşılmış olup, yasal mevzuata aykırı bir husus bulunmadığı anlaşılmıştır. Yapılan tüm çalışmalar ve değerlendirmeler dikkate alındığında, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmesi kanaatine ulaşılmış olup, kanaatimiz genel kurulun takdirine sunulur.

Bu denetim raporu, önceki raporlarda da uygulandığı üzere, Kooperatifler Kanunu'nun 24. Maddesi gereğince kooperatif merkezinde 1 yıl süreyle ortakların tetkikine sunulmakta ve kooperatifin internet sitesinde yayınlanmaktadır.



Mehmet DOK

Saygılarımızla



Orhan ŞİRİN



Nilgün KIRALI