

S.S. YAKAKENT SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ DENETİM RAPORU

Denetim Raporu No: 2025 / 4

Denetim Raporu Dönemi: OCAK-ARALIK 2025

Rapor Tarihi: 09.02.2026

S.S. Yakakent Site İşletme Kooperatifi'nin 2025 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 2025 yılı içerisinde toplantı çoğunluğunu sağlamış, alınan kararlar oybirliği ile alınmıştır.
3. Yönetim Kurulu üyelerine 10.03.2025 tarihli Genel Kurul'da tespit edilen huzur hakkı ödemeleri yapılmıştır. Bu kapsamda 5 yönetim kurulu üyesine aylık toplam net 17.620,00 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 2025 yılına ait düzenlediği faaliyet raporundaki bilgiler kontrol edilmiş olup, doğru olduğu ve kooperatifin gerçek durumunu yansıttığı teyit edilmiştir.
5. Kooperatifin 31.12.2025 itibariyle çalışan sayısı 10 kişidir. Personelin SSK prim ödemeleri yasal çerçeveye uygun şekilde yatırılmıştır. Personelin kıdem tazminatı için kooperatif kayıtlarında kıdem tazminatı karşılığı olarak 1.038.684,02 TL.karşılık ayrılmış olup, Akbank Soğanlık Şubesi'n de bulunan vadeli hesabın bakiyesinin bu tutarı karşıladığı teyit edilmiştir.

II. ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi kooperatif ana sözleşmesine uygun olarak düzenlenmiştir.
2. 2025 yılı içinde 17 ortakta değişiklik olmuş, bu değişikliklere ilişkin yönetim kurulu kararları alınarak ortaklar listesinin güncellendiği görülmüştür.
3. 2025 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 (Envanter defteri, Genel Kurul Toplantı ve Müzakere defteri, Ortaklar (pay) Defteri, Yönetim Kurulu Karar Defteri) 2025 yılında da işletilmiş/kullanılmış, gerekli defterler için noter açılış-kapanış tasdikleri yaptırılmıştır. Kooperatifin dönem sonu bilançosunun envanter defterine işlendiği teyit edilmiştir. ,
2. 2024 yılının sonunda E-Defter uygulamasına geçilmiş olup,2025 yılı için Yevmiye Defteri ve Büyük Defter için fiziki tasdik yaptırılmamıştır.
3. 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 2022-2025 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 2025 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. 31.12.2025 tarihli kasa bakiyesinde site kasası için 3.421,98 TL, kooperatif kasasında 31,30 TL. olmak üzere toplam 3.453,28 TL. bakiye bulunmaktadır. İlgili tarihte yapılan sayım sonuçları ile bilançoda yer alan bakiyeler uyumludur. Bankalar hesabında bulunan toplam 1.574.408,30 TL'lik bakiyenin fiilen karşılığı olduğu, ilgili bankanın asıl kayıtları üzerinden yapılan

incelemede teyit edilmiştir. Kooperatifin banka işlemlerinin yürütüldüğü Akbank Soğanlık Şubesi'nde 31.12.2025 itibariyle, kooperatif adına olan vadesiz hesaplarda 90.695,67 TL, site adına olan vadesiz hesaplarda 444.991,11 TL, vadeli hesapta ise 1.038.721,52 TL bakiye bulunmaktadır. Kredi kart tahsilatları hesabında ilgili cari hesaba aktarılacak olan 3.717,56 TL. vardır. Halkbank'ta açılan bir vadesiz hesap ise vergi ödemeleri için kullanılmakta olup, bakiye arz etmemektedir.

- **Alacaklar:** Dairelerden aidat, doğalgaz harcamalarından kaynaklı alacaklarımız, 2025 yılsonu itibariyle 266.994,47 TL'dir. İcra hesaplarında ise 1 daireye ait 128.731,54 TL bakiye bulunmaktadır. 136-Diğer Çeşitli Alacaklar hesabında bulunan toplam 374.425,69 TL 'nin 6.000,00 TL.si Sıfır Atık Projesi için Armada firması avansı, 149.000,00 TL.si İston firması Çocuk Oyuncak Parkı yenileme avansı, 2.502,84 Kardelen 22 Kazan ödemesi, 5.210.00.- TL, si Avukatımız Ali Alp'e verilen iş avansı, 87.962,85 TL.sı kira gelirlerinden (market, kuaför, ATM) kesilen gelir vergisi tutarı, 123.750,00 TL.si ise Site Marketinin Ağustos- Aralık aylarına ait kirasıdır. Rapor tarihi itibariyle henüz bir tahsilat yapılamamıştır.
- **Borçlar:** 31.12.2025 tarihi itibariyle kooperatifin henüz son ödeme tarihi gelmemiş faturalarından kaynaklı toplam borcu 717.995,00 TL.'dir. Bakiyenin 101.090,00 TL'si Enerjisa 62.888,00 TL.sı Çetin Asansör, 7.700,00 TL.sı Yankı Elektronik, 46.517,00 TL.sı Halil Akar,, 499.800,00 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 39.520,00 TL.nin 14.400,00 TL.si, Armada firması , 17.620.-TL ise Huzur hakkı ödemeleri, 7.500,00 TL.sı ise Açelya Blok peşin kira bedelidir.

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 291.520,59 TL faiz tahsil edildiği görülmüştür.
4. **Gelirler:** Site tarafında 2025 yılında toplam 21.174.225,43 TL.gelirin 18.975.000,00 TL. aidat, 187.596,12 TL.si bankada tutulan mevduatların değerlendirilmesi sonucu vadeli mevduat faizi gelir, 263.719,74 TLsi yatırım fonu geliri, 120.601,18 TL.si apartman içlerindeki reklam panolarının kiralari, Camgüzeli Blok'taki yönetime ait salon alanı ile depo kiralari ve su tasfiyesi gibi işlemlerden, turnike kartlarının satışından da 1.440,00 TL. gelir elde edilmiştir.

Ayrıca Kazan revizyonu için 1.224.000.TL.toplanmıştır. Kooperatif tarafında toplam 1.136.921,75 TL.gelirin 1.051.775,02 TL kira geliri,82.651,93 TL.sı fon geliri,2.494,80 TL.si diğer gelirlerdir..Gelir hesaplarındaki kayıtlara yönelik yapılan belge kontrollerinde olumsuzluk tespit edilmemiştir.

5. Giderler/Bütçe Farkı: 2025 yılında toplam 20.661.977,30 TL.gider gerçekleşmiştir. Ayrılan kıdem tazminat karşılığı da dahil olmak üzere personel ücretleri 6.838.146,13 TL,asansör giderleri 998.169,60 TL. güvenlik ücretleri 6.833.461,86 TL.temizlik malzeme giderleri 464.587,22 TL.ve elektrik giderleri 1.557.384,35 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 ve diğer ücretlerde yaşanan artışların etkisi ile personel ücretleri %46,89 ve güvenlik ücretleri %49,84 oranında yükselmiştir.

Yedek parça ve malzemeleri dövizde endeksli olan asansör giderlerinde önemli artış yaşanmış,bir önceki yıla göre %54,37 oranında yükselmiştir.

Yüksek enflasyon diğer gider kalemlerinde de bir önceki yıla göre artışlara neden olmuştur. Dışardan Sağlanan Hizmetler % 206,89,Demirbaş giderleri %182,57, Elektrik giderleri %94,62 Maddi Duran Varlık Bakım Onarım Giderleri %127,96 ve diğer çeşitli giderler %59,86 oranında yükselmiştir.

2025 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 %2,85 oranında farklılaştığı görülmüştür.

2025 Genel Kurulunda alınan karar gereğince Kazan Değişim ve Rezizyonu için 1.224.000,00 TL.toplanmış,bunun 1.056.805,00 TL.sı ödenmiş,kalan 167.195,00 TL.sı yine kazanlarla ilgili sirkülasyon pompası,tamiri,kosva ve üç yollu vana alımı ve sair işlerde kullanılacaktır.

6. Bütçe Farkı: Site tarafında 2025 yılı Olağan Genel Kurul'unda kabul edilen aidatlara göre aidat tahsilatı 18.975.000,00 TL iken, fiili gider 19,605,172,30TL olarak sonuçlanmıştır. Aradaki 630,172,30 TL'lik fark 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.

2025 yılsonunda, site hesaplarında 512.265,32 TL.olumlu (olumlu farkın 167.195,00 TL.sı henüz ödeme yapılmayan doğalgaz revizyon farkıdır) fark; kooperatif hesaplarında ise 276.747,16 TL. brüt kardan oluşmuş olup %25 kurumlar vergisi 69.186,79 TL. düşüldüğünde

207.560,37 TL. net kar olacaktır. 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:

Sitenin ihtiyaçları ve yasal zorunluluklar nedeniyle dönem içinde aşağıdaki firmalarla sözleşme yapılmıştır.

- 1- Zorunlu hale gelen İş Sağlığı ve Güvenliği Hizmet için aylık KDV dahil 7.475,00 TL. ücretle Satem Sağlık Araştırma Tetkik Eğitim Mühendislik Ltd.Şti.
- 2- Periyodik İlaçlama yapılması için aylık KDV dahil aylık 14.400,00 TL.ücretle Real Dezenfektan Haşere İlaçlama San.ve Tic.Ltd.Şti.
- 3- Genel Kurulda alınan karar gereğince Kazan Revizyon işi için AG Mühendislik Taahhüt, İnşaat Sanve Tic.Ltd.Şti.
- 4- Sıfır Atık Uygulama başvurusu ve sonuçlandırılması için Armada Çevre Danışmanlık ve Tehlikeli Madde Güvenlik Danışmanlığı Ltd.Şti.ile 14.400.00TL.,
- 5- İSTON A.Ş.ile çocuk oyun parkının iyileştirilmesi ve yeni oyuncaklar alınması için toplam 553.452,00 TL.ücretle sözleşme yapılmıştır.

VI-HUKUKİ 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. 18.12.2025 tarihli duruşmada "sanık hakkında çıkarılan yakalama emrinin devamına,infazın beklenmesine,yakalandığında dosyanın günsüz olarak ele alınmasına karar verilmiş ve maaşına konulan tedbirin kaldırılması talebi reddedilmiş olup,duruşmanın 02.04.2026 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, dava Bilirkişi raporunun değerlendirilmesinden sonra 02.12.2025 tarihinde gerekçeli karar yazılarak sona ermiştir.Bu malikin varislerine 03.10.2024 yeni bir icra dosyası açılmış,yine bu malikin hissedarların pay almış olan paydaş adına da 05.11.2025 tarihinde bir başka icra dosyası daha açılmış ve 2025 yıl sonu itibariyle icra hesabında toplam 128,731,54 TL.bakiye bulunmaktadır. Gerekçeli kararı açılan dosya için rapor tarihi itibariyle 39.402,87 TL.tahsilat yapılmıştır.

VI- SONUÇ

2025 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.

Saygılarımızla

Mehmet DOK



Orhan ŞİRİN



Nilgün KIRALI

