

S.S KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
01 OCAK 2022-31 ARALIK 2022 TARİHLERİ ARASI DENETİM RAPORU

Inceleme için ait olduğu dönem : 01.01.2022 – 31.12.2022
Denetimin Yapıldığı Tarih : 06.02.2023 – 10.02.2023
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 10.02.2023

GİRİŞ:

Kooperatifimizin 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29/05/2022 Pazar günü, Olağanüstü Ada Temsilcileri Genel Kurul Toplantısı 07/08/2022 Pazar günü Tulumtaş Mahallesi S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ' nin Sosyal Tesis Binası Gölbaşı/ANKARA adresinde gerçekleştirilmiştir. Bu denetim raporu 2022 yılını kapsamaktadır. Bu dönem denetiminde yönetim kurulu faaliyetleri, gelirler ve giderler, ortaklık hisse devirleri, pay defteri, yönetim kurulu karar defteri, yevmiye defteri, evrak kayıt defteri, genel kurul kayıt defteri, iş avansları, demirbaşlar, ilgili döneme ait genel mizan incelenmiştir.

İnceleme dönemini kapsayan bilanço ve gelir/gider tablosu çalışma raporu ekinde sunulmuştur.

I- YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ:

1)Yönetim Kurulu hakkında, Kooperatifi zarara uğratacak eylemlerle ilgili ve Kooperatifler Kanununda belirtilen suçlarla ilgili açılmış herhangi bir kamu davası bulunmamaktadır.

2)Yönetim Kurulu Üyeleri, 29/05/2022 tarihli Genel Kurulda alınan kararla aylık 750 TL (yediyüzelli.-TL), Denetim Kurulu Üyeleri aylık 500 TL (beşyüz.-TL) huzur hakkı almaktadırlar. Yapılan incelemede Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine her hangi bir isim altında ek bir ödeme yapılmamıştır.

3)Yönetim Kurulu Üyeleri ve kooperatif personeli, kooperatifle; kooperatifin konusuna giren bir ticari muamelede bulunmamışlardır.

4)Herhangi bir gayrimenkul alımı/satımı yapılmamıştır.

5)Yönetim Kurulu; Kooperatife ait defterleri, herhangi bir sıkıntı yaratmadan incelemek üzere Denetim Kuruluna vermiştir.

6)Kooperatif personelinin ücretlerine isabet eden vergi ve sosyal güvenlik primlerinin ilgili kurumlara, kanuni süresi içinde tahakkuk ettirilerek ödendiği tespit edilmiştir.

7)Yönetim Kurulu çalışan personel sayısını asgari seviyede tutmaktadır. İhtiyaç gereği yaz döneminde geçici çalışan personel istihdamı yapılmıştır. Mahmut Çakmak isimli geçici personel 04/04/2022 tarihinde istihdam edilmiş olup 31/10/2022 tarihinde iş akdi fesh edilmiş, Hasan

Mutçu adlı geçici personel ise 01/06/2022 tarihinde istihdam edilmiş, 30/09/2022 tarihinde iş akti fesh edilmiştir. 31/12/2022 tarihi itibarıyla sabit çalışan personel sayısı 8 kişidir.

II- ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

1)2022 yılında 8 ortak hisselerini devretmiştir. Devir listesi Yönetim Kurulu çalışma raporunda belirtilmiştir.

2)Denetim Kuruluna; 01.01.2022-31.12.2022 döneminde Yönetim Kurulu ve çalışanlar hakkında, ortaklar tarafından yazılı herhangi bir sorun ve/veya şikayet iletilmemiştir.

3)Yönetim Kurulunun, üyeler arasında hak ve yükümlülükler açısından, farklı bir davranış sergilediği hususunda bir olayla karşılaşmamıştır.

III- DEFTER VE BELGELER:

1)Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca tutulması zorunlu olan, Yevmiye Defteri, Defteri Kebir, Envanter ve Bilanço Defteri, Yönetim Kurulu Karar Defteri ve Evrak defterinin kullanıldığı belirlenmiştir.

2)Yevmiye defteri kayıtlarının, kanunda öngörülen sürede yapıldığı ve kayıt nizamına uygun olarak kaydedildiği tespit edilmiştir.

3)Tutulan Defterler: Yevmiye Defteri, Envanter Defteri, Defteri Kebir, Yönetim Kurulu Karar Defteri, Ortak Pay Defteri, Genel Kurul Karar Defteri ve Evrak Kayıt Defteri olmak üzere yedi çeşittir.

4)Yevmiye ve Envanter defterinin, noterde açılış tasdikinin kanunda öngörülen süre içerisinde yapılacağı teyit edilmiştir.

5)Defterler ve saklanması zorunlu olan belgelerin Türk Ticaret Kanununda belirtilen süre ile saklandığı belirlenmiştir.

6)Muhasebe kayıtlarında yer alan tahsilat ve ödemelerin, kanunen geçerli belgelere dayanarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

IV- BİLANÇO VE GELİR-GİDER FARKI HESABI:

1)Bilanço ve Bilanço kalemlerinin, Gelir-Gider tablolarının Kooperatifin yasal defterlerine uygun olarak ve ayrıntılı bir şekilde hazırlandığı,

2)Bilanço ve Gelir-Gider tablolarının muhasebe standartlarına ve muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği,



3)01/01/2022-31/12/2022 dönemi gelirler toplamının 2.936.316,47 TL, giderler toplamının 2.916,969,81 TL, gelir/gider farkının ise 19.346,66 TL olduğu saptanmıştır.

Güvenlik şirketi Anka Güvenlik firmasına 24.652,69 TL bakiye fatura borcu, şirketin ödemediği personel fazla mesai, bayram mesaisi ve elbise ücretlerinden kaynaklı teminat olarak tutulmakta, ilgi şirketten alınan 50.000 TL de nakit teminat bulunmaktadır. Söz konusu ücretlerle ilgili personelle sağlanan mutabakatın arabulucu marifetiyle olması konusunda avukatımız aracılığıyla ihtarname gönderilmiştir.

31/12/2022 itibariyle personel ücretleri ve huzur hakları ödemeleri yapılmış durumdadır. Ödenecek vergi ve diğer yükümlülükler bakiyesi de 55.952,64 TL' dir.

Yeni güvenlik şirketi Gesa Güvenlik Hizmetleri firmasından da 50.000 TL teminat kesintisi yapılmıştır. Sözleşmeye istinaden yapılması gereken bakiye teminat kesintisi de denetim dönemi sonrasında, Ocak 2023 içinde kesilmiştir.

Referans Grup İletişim firmasından da sosyal tesis ve güvenlik elemanları için 2 sabit hatlı cep telefonu 12 taksitle satın alınmış olup bedelleri faturalardan mahsup edilmektedir. Bakiye borcu 31/12/2022 tarihi itibariyle 4.268 TL' dir.

4)Üye aidatları; ilgili ayın son gününe kadar ödenmektedir. Zamanında ödeme yapmayan üyelere gecikme cezası uygulanmaktadır. Aidat borcu olan üyelerimize mesaj yoluyla bildirim yapılmaktadır. 01/01/2022-31/12/2022 döneminde 2.773.300 TL aidat geliri toplanmıştır. Üye aidatlarımızda gecikme fark alacağı dahil olmak üzere toplam 73.942,69 TL 2022 yılını kapsayan devam eden borç olduğu saptanmıştır. 1.000 TL' nin üzerinde aidat borcu olan üyelerimiz 33 adet olup genellikle 31/12/2022 tarihinin hafta sonuna gelmesinden kaynaklandığı, büyük çoğunluğunun akabinde ödendiği saptanmıştır. % 97 tahsilat oranı bulunmakta olup işletme yönetimi ile borcu ısrarla devam eden üyelerimizle ilgili kanuni işlemlerin başlatılması hususunda görüşülmüştür. 08/08/2022 tarihli denetim raporumuzda belirtildiği üzere aidat gelirlerimizin yıllık değil aylık bazda tahakkuk ettirilmesi yönünde düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.

5)Vergi ve diğer yasal yükümlülüklerin zamanında ödendiği saptanmıştır.

6)Yönetim Kurulunun 2021 yılında kullanımı mümkün olmayan demirbaş malzemenin zimmetten düşülmesi konusunda almış olduğu kararın denetim dönemi içerisinde uygulandığı tespit edilmiş olup hurda olarak satışı kaynaklı 7.200 TL gelir kaydedilmiştir.

V- 31.12.2022 TARİHLİ BİLANÇO İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR:

Kooperatifin 31.12.2022 tarihli bilanço ve 01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arası gelir/gider tablosu ekte bulunmaktadır.

A) AKTİF HESAPLAR:

1- DÖNEN VARLIKLAR:

Bankalar:

31.12.2022 tarihi itibariyle bankalar hesabı bakiyesinin 140.986,94 TL olduğu görülmüştür.

Menkul Kıymetler:

31.12.2022 tarihi itibariyle İş Bankası Fon Hesabında 45.161,84 TL olduğu görülmüştür.

Alacaklar:

31.12.2022 tarihi itibariyle diğer alacaklar hesabı bakiyesi 73.942,69 TL olup tamamı henüz tahsil edilmemiş ortak aidat alacakları (71.801,53 TL) ve gecikme fark alacaklarından (2.141,16 TL) kaynaklanmaktadır. Yönetim Kurulunun 20.12.2022 tarihli toplantısı 2 nolu maddesi gereği; 01.01.2022 - 30.06.2022 dönemini kapsayan denetim raporumuzda alacaklar kısmında belirtilen; ortaklardan su alacakları kaynaklı 4.502,35 TL' lik bedelin zaman aşımı ve belge alınamaması sebebiyle tasfiye edilmesine karar verildiği ve bilançodan arındırıldığı tespit edilmiştir. 31.12.2022 tarihi itibariyle, takip ve icradaki 127.149,45 TL tutarındaki alacakların; 47.385,15 TL' lik kısmı bir üyeye ait olup, 2022 yılı denetim dönemi itibariyle 13.695,35 TL tahsilat sağlanmış, takibe konu yeni aidat alacağı oluşmamıştır. Bakiye, önceki yıllarda takibe konu olmuş aidat ve gecikme cezasından kaynaklanan alacaklar olup, halen takibi sürmektedir.

Diğer dönen varlıklar:

Yönetim Kurulunun 20.12.2022 tarihli toplantısı 2 nolu maddesi gereği; 01.01.2022-30.06.2022 dönemini kapsayan denetim raporumuzda diğer dönen varlıklar kısmında belirtilen; makbuzları iletilmeyen Avukat Salih Küçükayar ve adresi bilinmeyen eski Avukat Pelin Çakmak üzerinde görülen tahsili mümkün gözükmeyen avans bedellerinin zaman aşımı ve belge alınamaması sebebiyle tasfiye edilmesine karar verildiği ve bilançodan arındırıldığı tespit edilmiştir.

2- DURAN VARLIKLAR:**Ticari alacaklar:**

31.12.2022 tarihi itibariyle bakiyesi 12.958,34 TL olup tamamı Başkent Gaz, ASKİ, Başkent Elektrik vb. kurumlara verilen depozito ve teminatlardır.

Maddi duran varlıklar:

31.12.2022 tarihi itibariyle bakiyesi 621.282,12 TL' nin; 459.420 TL' si kooperatifin arsa ve arazilerinin, 3.894,00 TL' si 3 adet bekçi kulübesinden oluşan binalarının, 56.002 TL' si taşıtlarının, 414.805,44 TL' si döşeme ve demirbaşların defter değerlerini ifade etmektedir. Maddi duran varlıkların tamamı için ayrılan birikmiş amortisman tutarı 312.839,32 TL' dir.

459.420 TL tutarındaki arsa ve arazilerin 459.400 TL' si bir arsanın defter değerinden, 20 TL' si de defter değeri olmadığı halde kooperatife ait ve tapuları olan bir kısmı hisseli 20 adette arsa ve arazilerin 2017 yılında iz bedelle kayda alınmasından kaynaklanmaktadır. Hisseli tapuların defter kayıtları mizanda düzeltilerek hisseleri oranında kayıtlar güncellenmiştir.

Daha önceki raporlarda belirtildiği üzere kooperatife ait arsaların niteliklerinin ve hangi amaç için kullanılabilir olduğunun belirlenmesi hususunda bir emlak eksperinden yararlanılarak



tespitin yapılması ve satılması mümkün olan ve olmayanların ayırt edilerek, sahip olunan gayrimenkullerin gerçek durumlarının üyeler tarafından bilinmesinin sağlanması tekrar önerilir.

Maddi olmayan duran varlıklar:

31.12.2022 tarihi itibarıyla 3.120,99 TL tutarındaki WEB sitesi, site* otomasyonu, Mic.Office programı gibi hakların birikmiş amortisman sonrası defter değeri bulunmamaktadır.

B) PASİF HESAPLAR:

1- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR:

Ticari borçlar:

31.12.2022 tarihi itibarıyla; 28.920,69 TL tutarındaki ticari borçlar yukarıda detayları açıklandığı üzere 24.652,69 TL Anka Güvenlik ve 4.268 TL Referans Grup firmalarına olan ödenmemiş fatura bedelleridir.

Diğer borçlar:

31.12.2022 tarihi itibarıyla 2.073,26 TL tutarındaki diğer borçlar hesabının tamamı aidat ödemesi olarak hesaplarımıza alacak kaydedilen ancak ilgili üye bilgisi olmadığından emanetteki incelenecek aidatlardan oluşmaktadır.

Ödenecek vergi ve diğer yükümlülükler:

31.12.2022 tarihi itibarıyla hesap bakiyesi; 55.952,64 TL' nin; 6.229,26 TL' si ödenecek vergi ve fonlar, 49.723,38 TL' si de sosyal güvenlik kesintileridir. Denetim dönemi sonrasında ödeme vadelerinde ödemeleri gerçekleştirilmiştir.

2- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR:

Ticari borçlar:

31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyesi 100.000 TL olup, Kooperatife hizmet sunan eski güvenlik firması Anka Güvenlik 50.000 TL ve yeni güvenlik firması Gesa Güvenlik' ten alınan 50.000 TL nakit teminatlardan oluşmaktadır.

3- ÖZ KAYNAKLAR:

Ödenmiş sermaye:

28.600 TL Kooperatifin kuruluş sermayesi olup, tamamı ödenmiştir.

Geçmiş yıllar karları:

31.12.2022 tarihi itibarıyla bakiyesi 659.481,58 TL olup, geçmiş yıllar gelir gider olumlu ve olumsuz farkları toplamalarını ifade etmektedir.

Dönem net karı(Dönem Gelir-Gider farkı)

01.01.2022-31.12.2022 dönemi gelir-gider farkı 19.346,66TL olup gelir-gider farkı olumludur.

VI- 01.01.2022-31.12.2022 TARİHLERİ ARASI GELİR – GİDER TABLOSU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR:

A- AİDAT GELİRLERİ:

Denetim dönemi itibariyle üye aidatları toplamı 2.773.330,00 TL, TED Kent Sitesinin katılım payı ise 68.240,00 TL olup, toplam aidat gelirleri 2.841.570,00 TL' dir.

B- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR:

1-Banka Faiz Gelirleri:

2022 yılında 1.760,81 TL faiz geliri elde edilmiştir.

2-Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler:

2022 yılında SGK indirimi, gecikme farkı, hurda satışı, sigorta hasar ödemesi, icra, plaka okuma-etiket, çatı tamirati, kepçe traktör kullanımı ve ilave arsa devir geliri gibi diğer faaliyetlerden toplam 92.985,66 TL gelir elde edilmiştir.

C- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ:

2022 yılında Genel Yönetim Giderleri olarak harcanan tutar 2.899.067,38 TL' dir.

Giderler toplamının ağırlıklı kısmını ücretler ve aynı yardımlar oluşturmakta olup bu tutar 1.078.865,06 TL' dir. Güvenlik giderleri için 735.999,98 TL, ısıtma ve aydınlatma giderleri için ise 425.623,05 TL harcanmıştır.

VII- 31.12.2022 TARİHLERİ ARASI GELİR-GİDER FARKI:

01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasında gerçekleşen 2.936.316,47 TL gelirler toplamına karşılık 2.899.067,38 TL genel yönetim giderleri gerçekleşmiştir. Diğer dönen varlıklar bölümünde detayları açıklandığı üzere 20/12/2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile zaman aşımı ve belge alınamaması kaynaklı tasfiye edilen avukatlık ve dava giderleri de 17.902,43 TL olup; bu kapsamda faaliyet gelir-gider farkı 19.346,66 TL olarak gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulunun ortaklardan tahsil edilen aidatları kooperatifin amaçları doğrultusunda harcadığı, gerek tahsilatlarda gerekse harcamalarda gerekli titizliğin gösterildiği belirlenmiştir.

VIII- ARSA ALIMI/SATIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI:

1)Denetim döneminde arsa alımı/satımı olmamıştır.



2)Yönetim Kurulunca firmalar ile yapılan sözleşmeler kooperatif menfaatlerine ve piyasa koşullarına uygun olarak yapılmıştır.

3)Firmalara yapılan ödemeler sözleşme kurallarına uygun olarak gerçekleşmiştir.

4)Denetim döneminde gerçekleşen harcamalar, planlandığı şekilde gerçekleşmiştir.

5)Denetim döneminde herhangi bir inşaat faaliyeti olmamıştır.

***) Kargen Konut Yapı Kooperatifi zamanında arsa paylarını büyütürük tapularına işleten üyelerimizden bir kısmının kooperatife ilave arsa payları nedeniyle ödemeleri gereken bedellerle ilgili konuda, 31.12.2022 tarihi itibarıyla son durumun; bazı üyelerin belirlenen ilave arsa tutar bedelini ödemediği, bir kısmının ise ödemediği, hisselerini devreden üyelerin de bulunduğu şeklinde devam ettiği görülmüştür. İşlemin yapıldığı dönemde görevli olan yönetim ile görüşülerek, güncel hukuki süreçler de araştırılarak, söz konusu bakiye borçların tahsili konusunda somut bir çözüm bulunması gerektiği kanaatindeyiz.

IX- ADA TEMSİLCİLERİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI:

07/08/2022 tarihinde Ada Temsilcileri Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Toplantının asıl amacı olarak artan maliyetler sebebiyle 01/07/2022 tarihinden geçerli olacak şekilde Yönetim Kurulunun önerisi olan % 25 aidat artışlarının gerçekleştirilmesi onaylanarak karara bağlanmıştır. Belirlenen yeni aidat tablosu ve konuşulan konularla ilgili detaylı toplantı tutanağı da tüm üyelerimize dağıtılmıştır.

SONUÇ:

Yönetim Kurulumuz denetim dönemimiz içerisinde çocuk oyun alanı(park) aydınlatmalarının yenilenmesi, hız kesici kasislerin yenilenmesi, ASKİ' nin açmış olduğu çukurların ekstra maliyet yaratmadan kapatılması gibi bir çok faaliyeti de gerçekleştirmiş olup 2022 yılı çalışma raporunda detaylı olarak tamamı belirtilmiştir.

01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasında, kısıtlı bütçeyle yaptıkları özverili çalışmalar için, gerek Yönetim Kurulu Üyelerimize gerekse İşletme Yönetimimiz ve ekibine çok teşekkür ediyoruz.

Alaattin PİNÇE
Denetçi



Özlem ÖZKAYA
Denetçi

