

**S.S KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ'NİN 2019 ve 2020 YILI
FAALİYETLERİYLE İLGİLİ OLARAK DENETİM KURULU'CA YAPILAN
İNCELEMELER SONUCU HAZIRLANAN DENETİM RAPORU**

Genel Kurul Toplantı Tarihi:

İncelemenin ait olduğu dönem:01.01.2019-31.12.2019
01.01.2020-31.12.2020

Denetim Raporu Düzenleme Tarihi: 05.04.2021

Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi: 09.04.2021

GİRİŞ:

Pandemi nedeniyle 2019 yılı Genel Kurulu Bakanlık emriyle zamanında yapılamamış olduğundan 2019 ve 2020 yılı Genel Kurulları 2021 tarihinde birlikte yapılması kararlaştırılmıştır. Çoğunluk sağlanamadığı takdirde 2021 tarihinde yapılacaktır. İki yılın incelemeleri tek raporda belirtilmiş olup, yasal mali tablolar rapor ekinde ayrı, ayrı gösterilmiştir.

A- KURULUŞ İŞLEMLERİ:

1) S.S. KARGEN Konut Yapı Kooperatifi 03.09.1993 tarih, 802 sayılı kararla kuruluş işlemlerini tamamlamış, 26.05.2009 tarih, 153 sayılı olur ile unvan değişikliği yaparak S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ olarak yeniden yapılanmıştır.

2) Kooperatifin unvanı 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na uygundur.

B- YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ:

1)Yönetim Kurulu Üyeleri, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesinde öngörülen üyelik şartlarını taşımaktadır.

2)2019 ve 2020 yıllarında Yönetim Kurulu toplantı nisabı kaybedilmemiştir.

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

4)Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri, 2018 yılı Genel Kurulunda alınan kararla aylık 550 TL Huzur hakkı almaktadırlar. Yapılan incelemede Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine her hangi bir isim altında ek bir ödeme yapılmamıştır.

5)1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesi'ne aykırı olarak Genel Kurulun devir ve terk edilemeyeceği, yetkilerin Yönetim Kurulunca aykırı olarak kullanılmadığı ve yapılan harcamalar Genel Kurulca belirlenen yöntemlere uygun olduğu görülmüştür.

6)Yönetim Kurulu üyeleri ve kooperatif personelinin, kooperatifle; kooperatifin konusuna giren bir ticari muamelede bulunmamışlardır.

7)2019 yılında herhangi bir gayrimenkul alımı yapılmamıştır.

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

9)Yönetim Kurulunun, Genel Kurula sunmuş olduğu, Yönetim Kurulu Raporu ile Bilanço ve Gelir-Gider tablosu kooperatifin gerçek durumunu yansıtmaktadır.

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

S J E

11)Yönetim Kurulu çalışan personel sayısını asgari seviyede tutmaktadır. İhtiyaç halinde geçici çalışan personel istihdamı yapılmaktadır. 2019 ve 2020 yılında ortalama çalışan personel sayısı 9 kişidir.

İşletme Müdürü olarak Emre Ürüt 09.08. 2018 tarihinde işe başlamış, 31.12.2020 tarihinde işten ayrılmış olup, 18 Şubat 2021 tarihinde Mehmet Yeşil müdür olarak, Yönetim Kurulunun 02.02.2021 tarih 5 ndolu kararı ile göreve atanmıştır.

C- ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

1)Kooperatif Genel Kuruluna ilişkin ortaklar listesi, Kooperatif Ana Sözleşmesinde belirtilen bilgileri içerecek şekilde düzenlenmiştir. Üye numaralarının yeniden revize edildiği görülmüştür.

2)2019 yılında 12, 2020 yılında 19 kişi ortak hisselerini devretmiştir. Devirlerle ilgili olarak Yönetim Kurulu kararları alınmış olup, Kooperatifin kuruluşundan bu yana hissesini devreden ortak sayısı 181 kişi olup, toplam üye sayısının %63,6 oranına tekabül etmektedir.

3)Genel Kurul toplantısına ilişkin, düzenlenen ortaklar listesinin, Kooperatif kayıtlarına uygun olduğu belirlenmiştir.

4)2019 ve 2020 yıllarında Kooperatiften, konutunu satış yoluyla devredenler hariç, herhangi bir nedenle ihraç edilen ortak bulunmamaktadır.

5)Denetim Kuruluna; 2019 ve 2020 yıllarında Yönetim Kurulu ve çalışanlar hakkında, ortaklar tarafından herhangi bir sorun iletilmemiştir.

6)Yönetim Kurulunun, üyeler arasında hak ve yükümlülükler açısından, farklı bir davranış sergilendiği hususunda bir olayla karşılaşılmasıdır.

7)13 Mart 2021 tarihinde demirbaş sayımı yapılmış ve mevcutların muhasebe kayıtlarına uygun olduğu belirlenmiştir. Bazı malzemelerin arızalı olduğu belirlenmiş olup, tutanakla yönetime bildirilmiştir. Kullanılması mümkün olmayan demirbaşların kayıtlardan çıkarılması önerilir.

D- 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)Envanter ve Bilanço defterine Kooperatifin Dönem Sonu Bilançosu ve Dönem Başı Açılış Bilançosu işlenmiştir.

5)Yevmiye ve Envanter defterinin, kanunda öngörülen süre içerisinde, noterde kapanış tasdikinin yapıldığı belirlenmiştir.

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

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

SJ E

E- 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 tabloları muhasebe standartlarına ve muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği,

3)Bir önceki Genel Kurulda kabul edilen tahmini bütçe ile gerçekleşen bilanço kalemleri uyumlu olduğu belirlenmiştir. 2019 ve 2020 yılları faaliyet döneminde, bir önceki Genel Kurulda verilen görevler, Yönetim Kurulunca imkanlar ölçüsünde yerine getirilmiş, alınan demirbaşlar, yapılan imalat, tadilat ve hizmet satın alımları; Yönetim Kurulu 2019 ve 2020 yılları Çalışma Raporunda belirtilmiştir.

4)Üye aidatları; ilgili ayın son gününe kadar ödenmektedir. Gecikme faizi Genel Kurulca kabul edilen aylık %1,5 oranında olup, gecikme cezası tahakkuku günlük olarak yapılmaktadır.

5)Vergi ve diğer yasal yükümlülüklerin zamanında ödendiği saptanmıştır.

F- 2019 VE 2020 YILI BİLANÇOLARI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR:

2019 ve 2020 yılı bilançoları hesap grupları itibariyle, karşılaştırmalı olarak aşağıdaki çizelgede gösterilmiş, hesap açıklamaları yanında, gerekli analizler de yapılmıştır. (Karşılaştırma kolaylığı açısından bilanço şelale tipine dönüştürülmüştür)

Kooperatifin orijinal mali tabloları Faaliyet Raporu ekinde olduğundan burada tekrarından kaçınılmıştır.

81 4

AKTİF (Varlıklar)	2019 Yılı		2020 Yılı		Fark	
	TL		TL		TL	
1-DÖNEN VARLIKLAR						
10-HAZIR DEĞERLER		217.658,34		193.848,87		-23.809,47
102-Bankalar	217.658,34		193.848,87		-23.809,47	
13- ALACAKLAR		39.297,85		23.877,96		-15.419,89
131-Ortaklardan alacaklar	37.407,83		22.079,03		-15.328,80	
136-Diğer çeşitli alacaklar	1.890,02		1.798,93		-91,09	
138-Şüpheli diğer al.(Takipteki Ortaklardan .alc)	102.688,31		106.362,49		3.674,18	
139-Şüpheli diğer alacaklar karşılığı	-102.688,31		-106.362,49		-3.674,18	
15-STOKLAR		83.800,78		83.800,78		0,00
159-Verilen sipariş avansları	83.800,78		83.800,78		0,00	
19-DİĞER DÖNEN VARLIKLAR		37.449,61		40.552,18		3.102,57
195-İş avansları	20.799,61		21.702,18		902,57	
196-Personel avansları	16.650,00		18.850,00		2.200,00	
DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI	378.206,58	378.206,58	342.079,79	342.079,79	-36.126,79	-36.126,79
2-DURAN VARLIKLAR						
22-TİCARİ ALACAKLAR		12.958,34		12.958,34		0,00
226-Verilen depozito ve teminatlar	12.958,34		12.958,34		0,00	
25-MADDİ DURAN VARLIKLAR		571.276,55		555.777,34		-15.499,21
250-Arazi ve arsalar	459.420,00		459.420,00		0,00	
252-Binalar	5.192,00		5.192,00		0,00	
254-Taşıtlar	56.002,00		56.002,00		0,00	
255-Demirbaşlar	309.601,08		316.712,98		7.111,90	
257-Birikmiş amortismanlar	-258.938,53		-281.549,64		-22.611,11	
26-MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIK.		302,41		201,62		-100,79
260-Haklar	3.120,99		3.120,99		0,00	
268-Birikmiş amortismanlar	-2.818,58		-2.919,37		-100,79	
DURAN VARLIKLAR TOPLAMI	584.537,30	584.537,30	568.937,30	568.937,30	-15.600,00	-15.600,00
AKTİF TOPLAMI	962.743,88	962.743,88	911.017,09	911.017,09	-51.726,79	-51.726,79
PASİF (Kaynaklar)						
		2019 Yılı		2020 Yılı		Fark
		TL		TL		TL
3-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR		151.812,83		127.689,19		-24.123,64
32-TİCARİ BORÇLAR		88.252,56		64.521,87		-23.730,69
320-Satıcılar	86.987,76		63.257,00		-23.730,76	
326-Alınan depozito ve teminatlar	1.264,80		1.264,80		0,00	
33-DİĞER BORÇLAR		45.961,67		45.858,67		-103,00
336-Diğer çeşitli borçlar	45.961,67		45.858,67		-103,00	
36-ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜK.		17.598,60		17.308,65		-289,95
360-Ödenecek vergi ve fonlar	6.464,86		6.203,96		-260,90	
361-Ödenecek sosyal güvenlik kesin.	11.133,74		11.104,69		-29,05	
4-UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR		2.000,00		2.000,00		0,00
42-TİCARİ BORÇLAR		2.000,00		2.000,00		0,00
426-Alınan depozito ve teminatlar	2.000,00		2.000,00		0,00	
YABANCI KAYNAKLAR TOPLAMI	153.812,83	153.812,83	129.689,12	129.689,19		-24.123,64
5-ÖZKAYNAKLAR						
50-ÖDENMİŞ SERMAYE		28.600,00		28.600,00		0,00
500-SERMAYE	28.600,00		28.600,00		0,00	
Ortak Sermaye Payları						
57-GEÇMİŞ YILLAR KARLARI		762.821,49		780.331,05		17.509,56
570-Geçmiş yıllar karları (Gelir-Gider olumlu farkı)	762.821,49		780.331,05		17.509,56	
59-DÖNEM NET KARI (ZARARI)		17.509,56		-27.603,15		-45.112,71
591-DÖNEM NET KARI/ZARARI	17.509,56		-27.603,15		-45.112,71	
ÖZ KAYNAKLAR TOPLAMI	808.931,05	808.931,05	781.327,90	781.327,90	-27.603,15	-27.603,15
PASİF TOPLAMI	962.743,88	962.743,88	911.017,02	911.017,09	-51.726,86	-51.726,79

AKTİF HESAPLAR:**I-DÖNEN VARLIKLAR:****Bankalar:**

2019 yılı Bankalar Hesabının yılsonu bakiyesi 217.658,34 lira,

2020 yılı sonu bakiyesi ise 193.848,87 liradır.

Alacaklar:

2019 yılı sonu itibariyle 39.297,85 lira, 2020 yılı sonu itibariyle 23.877,96 lira tutarındaki alacakların ayrıntısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Alacaklar	2019 yılı TL	2020 yılı TL	Fark TL
Ortak aidat alacağı	31.908,65	17.205,06	-14.703,59
Ortak gecikme faizi alacağı	996,83	371,62	-625,21
Su fonu alacağı	4.502,35	4.502,35	0,00
Personel asgari geçim indirimi	1.890,02	1.798,93	-91,09
Takip ve icradaki aidat alacağı	102.688,31	106.362,49	3.674,18
Ara toplam	141.986,16	130.240,45	-11.745,71
Takip ve icradaki aidat alacağı karşılığı	-102.688,31	106.362,49	-3.674,18
Net toplam	39.297,85	23.877,96	-15.419,89

2020 yılı sonu itibariyle, takip ve icradaki 106.362,49 lira tutarındaki alacakların; 55.028,51 lirası (47.385,15 lirası bir üyeye ait) 2016 yılında.10.299,13 lirası 2018 yılında. 1.533,21 lirası 2019 yılında. 5.628,21 lirası 2020 yılında ve 33.873,43 lirası da 2016 yılı öncesi yıllarda takibe konu olmuş aidat ve gecikme cezasından kaynaklanan alacaklar olup, halen takibi sürmektedir.

Stoklar:

Stokların tamamı verilen sipariş avansları olup 83.800,78 liradır. Bu tutarın 80.339,77 lirası Konut Yapı Kooperatifi döneminde verilmiş siparişler toplamı olup, faturaları gelmediği için hesaplar kapatılamamıştır.

Yapı kooperatifi döneminden devreden sipariş avansları tutarının muhasebe kuralları çerçevesinde tasfiye edilmesi önerilir.

Diğer dönen varlıklar:

Hesabın 2019 yılı bakiyesi; 37.449,61 liranın; 20.799,61 lirası iş avansları, 16.650 lirası da personel avanslarıdır. İş avanslarının; 4.386,63 lirası Yönetim Kurulu, 13.216,46 lirası Avukat Salih Küçükay, 3.042,33 lirası Avukat Pelin Çakmak, 154,19 lirası da Muhasebeci Nurullah Deniz üzerindeki iş avanslarıdır.

Hesabın 2020 yılı bakiyesi; 40552,18 liranın; 21.702,18 lirası iş avansları, 18.850 lirası da personel avanslarıdır. İş avanslarının; 3.986,18 lirası Yönetim Kurulu, 14.570,85 lirası Avukat Salih Küçükay, 3.042,33 lirası Avukat Pelin Çakmak, 102,82 lirası da Muhasebeci Nurullah Deniz üzerindeki iş avanslarıdır.

İş ve personel avanslarının, hesap dönemi sonunda kapatılması, Avukat Pelin Çakmak kooperatifin eski avukatı olup, adresi bilinmediği ve üzerinde görülen 3.042,33 lira tutarındaki avansın tahsili mümkün görülmediğinden tasfiye edilmesi önerilir.

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

2019 ve 2020 yılları hesap bakiyesi; 12.958,34 liranın tamamı verilen depozito ve teminatlardır.

Maddi duran varlıklar:

2019 yılı hesap bakiyesi 571.276,55 liranın; 459.420 lirası kooperatifin arsa ve arazilerini, 5.192 lirası binaların, 56.002 lirası taşıtların, 309.601,08 lirası döşeme ve demirbaşların, amortisman ayrıldıktan sonra kalan defter değerlerini ifade etmektedir. Maddi duran varlıkların tamamı için ayrılan birikmiş amortisman tutarı 258.938,53 liradır.

2020 yılı hesap bakiyesi 555.777,32 liranın; 459.420 lirası kooperatifin arsa ve arazilerini, 5.192 lirası binaların, 56.002 lirası taşıtların, 316.712,98 lirası döşeme ve demirbaşların, amortisman ayrıldıktan sonra kalan defter değerlerini ifade etmektedir. Maddi duran varlıkların tamamı için ayrılan birikmiş amortisman tutarı 281.549,64 liradır.

459.420 lira tutarındaki arsa ve arazilerin 459.400 lirası bir arsanın defter değerini, 20 lirası da defter değeri olmadığı halde kooperatife ait ve tapuları olan 20 adet arsa ve arazilerin 2017 yılında iz bedelle kayda alınmasından kaynaklanmaktadır.

Kooperatife ait arsaların niteliklerinin ve hangi amaç için kullanılabilir olduğunun belirlenmesi hususunda bir emlak eksperinden yararlanılarak tespiti ve satılması mümkün olan ve olmayanların ayırt edilerek, sahip olunan gayrimenkullerin gerçek durumlarının üyeler tarafından bilinmesinin sağlanması önerilir.

Maddi olmayan duran varlıklar:

2019 yıl hesap bakiyesi 302,41 lira; 2020 yılı hesap bakiyesi 201,62 lira; 3.120,99 lira tutarındaki hakların birikmiş amortisman sonrası, defter değerleri olup, 2020 yılında ayrılan amortisman tutarı 100,79 liradır.

PASİF HESAPLAR:**3-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR:****Ticari borçlar:**

2019 yılı sonu itibariyle; 88.252,56 lira tutarındaki ticari borçların, 86.987,76 lirası mal ve hizmet satın aldığımız çeşitli firmalara olan borçlar, 1.264,80 lira ise alınan depozito ve teminatlardır. Firmalara olan dönem sonu borçlarının; 54.382 lirası Güvenlik firmasına, 20.585,57 lirası Ortay Mühendislik firmasına, 12.020,19 lirası da 9 firmaya aittir.

2020 yılı sonu itibariyle; 64.521,87 lira tutarındaki ticari borçların, 63.257 lirası mal ve hizmet satın aldığımız çeşitli firmalara borçlar, 1.264,80 lirası da alınan depozito ve teminatlardır. Firmalara borçlarının; 33.984 lirası Güvenlik firmasına, 20.585,57 lirası Ortay Mühendislik firmasına, 8.687,50 lirası da 6 firmaya aittir.

Diğer borçlar:

Hesap 2019 yılı sonu itibariyle 45.961,67 lira, 2020 yılı sonunda ise 45.858,67 lira bakiye vermiştir. Bu tutarın; 18.035,42 lirası Konut Yapı Kooperatifinden devreden Kent Kur %20 arsa kesintisini, 22.999,99 lirası Ortay Mühendislik firmasından iki konutla ilgili yapılan kesintiyi göstermektedir. 2019 yılında 4.926,26 lirası, 2020 yılında ise 103 lira eksikliğiyle 4.823,26 lirası da Site İşletme Kooperatifinin diğer borçlarıdır. Yapı Kooperatifi döneminden devreden diğer borçların tasfiye edilmesi önerilir.

Ödenecek vergi ve diğer yükümlülükler:

2019 yılı hesap bakiyesi; 17.598,0 liranın; 6.464,86 lirası personel maaşları ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar, 11.133,74 lirası da sosyal güvenlik kesintileridir. 2020 yılı Ocak ayında ödenmiştir.

2020 yılı hesap bakiyesi; 17.308,65 liranın; 6.203,96 lirası personel maaşları ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar, 11.104,69 lirası da sosyal güvenlik kesintileridir. 2021 yılı Ocak ödenmiştir.

4-UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR:

Ticari borçlar:

2019 ve 2020 yılı hesap bakiyesi 2.000 lira, Kooperatife hizmet sunan firmalardan alınan teminatlardır. Hizmet sözleşmesi sona erdiğinde iade edilmektedir

5-ÖZ KAYNAKLAR:

Ödenmiş sermaye:

28.600 lira Kooperatifin kuruluş sermayesi olup, tamamı ödenmiştir.

Geçmiş yıllar karları:

Hesabın 2019 yılı bakiyesi 762.821,49 lira, 2020 yılı bakiyesi ise 780.331,05 lira olup, geçmiş yıllar gelir gider olumlu ve olumsuz farkları toplamı ifade etmektedir.

Dönem net karı (Dönem Gelir-Gider farkı)

2019 yılı dönem gelir gider farkı 17.509,56 lira olup, gelir gider olumlu farkıdır.

2020 yılı dönem gelir gider farkı ise -27.603,15 lira olup, gelir gider olumsuz farkıdır.

NAZİM HESAPLAR:

2019 ve 2020 yılı hesap bakiyesi 4.285.733,14 lira tutarındaki olup, Yapı Kooperatifinden devretmiştir. Tasfiye edilmesi önerilir

51 2

F- 2019 YILI GELİR – GİDER TABLOSU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR:

2019 ve 2020 yılı gelir-gider verileri, hesap grupları itibariyle, aşağıdaki çizelgede gösterilmiş, hesap açıklamaları yanında, gerekli analizlerde yapılmıştır.(Karşılaştırma kolaylığı açısından gelir-gider farkı tablosu şelale tipi şeklinde düzenlenmiştir.)

Gelir ve Giderler	2019 Yılı TL	2020 Yılı TL	Fark TL
A- Aidat Gelirleri			
1) Üye aidatları	1.327.026,00	1.372.020,00	44.994,00
2) TED Kent Sitesi Güvenlik-Alt Yap. Kat. Payı	21.800,00	30.520,00	8.720,00
A-Aidat Gelirleri Toplamı	1.348.826,00	1.402.540,00	53.714,00
B- Genel Yönetim giderleri	1.475.651,20	1.562.109,12	86.457,92
C- Faaliyet gelir-gider farkı	-126.825,20	-159.569,12	-32.743,92
D- Diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar			
1)Banka faiz gelirleri	37.304,35	88.135,45	50.831,10
2) Diğer faaliyetlerden gelirler	107.030,51	43.830,52	-63.199,99
D-Diğer faaliyetlerden olağan gelir ve karlar	144.334,86	131.965,97	-12.368,89
E- Diğer faaliyetlerden olağan gider ve zararlar			
F- Olağandışı gelir ve karlar			
G-Olağandışı gider ve zararlar (-)			
H-Cari yıl gelir - gider farkı (17.509,66	-27.603,15	-45.112,81

A- AİDAT GELİRLERİ:

2019 yılı üye aidatları toplamı 1.327.026 lira, TED Kent Sitesinin katılma payı ise 21.800 lira olup, toplam aidat gelirleri 1.348.826 liraya ulaşmıştır.

2020 yılında üye aidatları toplamı 1.372.020 lira, TED Kent Sitesinin katılma payı ise 30.520 lira olup, toplam aidat gelirleri 1.402.540,00 liraya yükselmiştir.

2019 ve 2020 yılı aylık site aidatları aynı olduğu halde, üye aidat gelirleri toplamındaki 44.994 lira tutarındaki fark; 2019 yılı aidatlarının, bir kısmı 2018 yılı genel kurulu yapıldığı tarihe kadar 2018 yılı aidatları tutarında toplanmış olmasından kaynaklanmaktadır.

1- Üye aidatları:

2019 yılı gelir gider tablosunda aidat geliri olarak görülen 1.327.026 lira, 2018 yılı genel kurulunda alınan karar doğrultusunda toplanan üye aidatlarıdır. 2019 yılında üye aidatlarında, 2018 yılına göre %10 artış yapılmıştır. Artış genel kurulu takip eden aydan başlatılmıştır.

2020 yılı gelir gider tablosunda aidat geliri olarak görülen, 1.372.020 lira, 2019 yılı genel kurulunda alınan karar doğrultusunda toplanan üye aidatları olup, 2020 yılında, 2019 yılına göre aidat artışı yapılmamıştır.

2-TED Kent Sitesi Güvenlik-Alt Yapı Katılma Payları:

Site Komşumuz olan TED Kent Sitesi Güvenlik hizmeti ve Alt yapımızdan faydalanmaktadır. Bu hizmet karşılığında aylık bir katılma payı ödemektedirler. 2019 yılında bu şekilde elde edilen kaynaklar toplamı 21.800 liradır. 2020 yılında ise 30.520 liradır.

B- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ:

2019 yılı Genel Yönetim Giderleri olarak harcanan tutar 1.475.651,20 lira,

2020 yılında ise 1.562.109,12 olup, ayrıntılar gider grupları itibariyle, aşağıdaki çizelgede gösterilmiştir.

Genel Yönetim Giderleri	2019 yılı		2020 yılı		2019-2020 yılları Farkı TL
	TL	%	TL	%	
Ücretler ve Ayni Yardımlar	631.097,92	42,77	679.412,31	43,49	48.314,39
- İdari Personel Ücret ve Giderleri	216.204,20		172.252,76		-43.951,44
- Bahçe Personel Ücret ve Giderleri	242.034,28		322.225,84		80.191,56
- Personel Yemek Giderleri	29.196,00		27.966,66		-1.229,34
- Yönetim-Denetim Kurulu Huzur Hakları	37.689,65		39.199,00		1.509,35
- Sosyal Tesis Personel Ücret Giderleri	105.973,79		117.768,05		11.794,26
Güvenlik Gideri	347.274,00	23,53	406.122,96	26,00	58.848,96
Isıtma Aydınlatma Giderleri	116.142,68	7,87	136.704,00	8,75	20.561,32
- Büro-Sosyal Tesis ısıtma Aydınlatma Gid.	24.370,00		24.841,80		471,80
- Yönet.Sosyal Tesis Kuyu Pom.vs.Elk.Gid.	91.772,68		111.862,20		20.089,52
Taşıt Giderleri	57.296,20	3,88	65.758,56	4,21	8.462,36
- Akaryakıt ve Nakliye Giderleri	32.927,28		31.132,78		-1.794,50
- Bakım Giderleri	24.368,92		34.625,78		10.256,86
Diğer İdari Giderler	53.772,04	3,64	49.168,97	3,15	-4.603,07
- Bahçe Bakım ve İlaçlama Gideri	33.064,52		26.868,85		-6.195,67
- Bariyer Sistem Gideri	1.829,00		3.717,00		1.888,00
- Büro Makine Bakım Onarım Gideri	620,00		3.512,52		2.892,52
- Hgs Sistem Gideri	1.000,00		0,00		-1.000,00
- Bitkilendirme Gideri	12.290,72		15.070,60		2.779,88
- Güvenlik Kamera Sistem Gideri	4.967,80		0,00		-4.967,80
Yatırım Giderleri	50.043,75	3,39	1.737,50	0,11	-48.306,25
- Çocuk Park Alan Gideri	12.210,00		0,00		-12.210,00
- Panel Çit Uygulama gideri	0,00		0,00		0,00
- Hafriyat Giderleri	663,75		1.737,50		1.073,75
- Güvenlik Giriş Kapısı Takma Gideri	0,00		0,00		0,00
- Nizamiye Girişi Raylı Kapı Gideri	7.670,00		0,00		-7.670,00
- Dış Cephe Boya ve Çatı Tamir Gideri	29.500,00		0,00		-29.500,00
Bina Bakım, Onarım ve Temizlik Gideri	48.010,58	3,25	50.235,95	3,22	2.225,37
Amortisman Gideri	38.233,38	2,59	23.481,90	1,50	-14.751,48
Sosyal Tesis Giderleri	31.150,92	2,11	23.631,55	1,51	-7.519,37
- Sosyal Tesis ve Spor Sahaları Gideri	6.519,23		7.959,74		1.440,51
- Yüzme Havuzu Gideri	21.546,69		14.108,31		-7.438,38
- Sosyal Tesis Etkinlik Gideri	15,00		383,00		368,00
- Gençlik Merkezi Gideri	120,00		0,00		-120,00
- Kuaför Salonu Gideri	2.950,00		383,00		-2.567,00
Avukatlık ve Dava Giderleri	27.462,91	1,86	21.873,44	1,40	-5.589,47
Ara toplam (1)	1.400.484,38	91,51	1.458.127,14	93,34	57.642,76
Üyeler Adına Yapılan Su Depo ve Kuyu Gid.	20.371,58	1,38	25.475,70	1,63	5.104,12
Vergi Resim Harçlar	12.249,34	0,83	20.564,48	1,32	8.315,14
Posta Telefon Giderleri	10.874,45	0,74	11.299,53	0,72	425,08
Muhasebe Gideri	8.800,00	0,60	11.600,00	0,74	2.800,00
Aski Su Gideri	5.069,91	0,34	6.366,62	0,41	1.296,71
Sigorta Giderleri	4.655,22	0,32	2.910,00	0,19	-1.745,22
Banka Masrafları	3.909,57	0,26	1.846,09	0,12	-2.063,48
Ağırlama Temsil Tören Gideri	3.223,42	0,22	11.607,66	0,74	8.384,24
Temizlik Malz.Çay,Şeker vb.Diğ.Büro Gid.	2.803,00	0,19	9.630,48	0,62	6.827,48
Kırtasiye-Matbuat Gid.	1.906,15	0,13	2.057,60	0,13	151,45
Noter Giderleri	867,56	0,06	340,62	0,02	-526,94
Genel kurul giderleri	436,62	0,03	0,00	0,00	-436,62
İlan reklam talbela giderleri	0,00	0,00	283,20	0,02	283,20
Ara toplam (2)	75.166,82	8,49	103.981,98	6,66	28.815,16
Genel Toplam	1.475.651,20	100,00	1.562.109,12	100,00	86.457,92

81 w

2019 ve 2020 yıllarında genel yönetim giderlerinin, gider gruplarına göre oransal durumları arasında çok önemli farklar bulunmamaktadır. Giderler toplamının 2019 yılında %66,3 oranı ücretler ve aynı yardımlar ile güvenlik giderlerine harcanmıştır. 2020 yılında bu gider grupları için yapılan harcamalar toplamı ise %66,49 oranını oluşturmaktadır. 2019 yılında genel yönetim giderleri toplamının, aidat gelirleriyle karşılama oranı %91,4 iken, 2020 yılında bu oran %89,8 oranı seviyesine düşmüştür. Diğer bir ifadeyle toplanan aidatlar genel yönetim giderlerini karşılayamamaktadır. Aidatların genel yönetim giderlerini karşılayacak seviyeye yükseltilmesi önerilir.

2019 ve 2020 yılı genel yönetim giderlerinin dökümünde, temsil ve ağırlama giderleri karşılaştırıldığında, 2020 yılı harcaması, 2019 yılına göre %260 oranında artış göstermektedir. 2020 yılındaki bu artışın nedeni, bayramlarda; personele, çöp toplayan belediye personeline, güvenlik personeline maaş ve ücretleri dışında ödenmiş olan harçlıklar, bayrak alımı ve benzer harcamalar sehven ağırlama ve temsil giderleri hesabına kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. Temsil ve ağırlama giderlerinin gerçek tutarı 2.235 liradır. Bakiye 9.272,66 lira yukarıda belirtilen hususlar için kullanılmıştır.

C- FAALİYET GELİR - GİDER FARKI:

Hesapta görülen -126.825,20 lira, aidat gelirleri 1.348.826 lira ile 2019 yılında yapılan 1.475.651,20 lira tutarındaki genel yönetim giderleri arasındaki olumsuz farktır. Diğer bir ifade ile 2019 yılında toplanan aidat gelirleri, genel yönetim giderlerinin ancak %91,4 oranını karşılamıştır.

Hesapta görülen -159.569,12 lira, aidat gelirleri 1.402.540 lira ile 2020 yılında yapılan 1.562.109,12 lira tutarındaki genel yönetim giderleri arasındaki olumsuz farktır. Diğer bir ifade ile 2020 yılında toplanan aidat gelirleri, genel yönetim giderlerinin ancak %89,8 oranını karşılamıştır.

D- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR:

1-Banka Faiz gelirleri:

2019 yılında 37.304,35 lira, 2020 yılında da 88.135,45 lira faiz geliri elde edilmiştir.

2-Diğer faaliyetlerden gelirler:

2019 ve 2020 yıllarında diğer faaliyetlerden elde edilen gelirlerin ayrıntısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

Diğer gelirler	2019 yılı TL	2020 yılı TL
SGK İndirim Geliri	29.806,49	27.217,48
Gecikme Fark Geliri	2.540,49	10.842,04
İskonto Gelirleri	2.568,48	122,00
İcra Gelirleri	40.385,95	1.954,00
Plaka Okuma Etiket Geliri	1.680,00	3.115,00
Aykome Teminat Geliri	653,00	0,00
Çatı Tamirat Geliri	29.396,00	0,00
Hurda geliri		580,00
Toplam	107.030,41	43.830,52

SI 2

H- CARİ YIL GELİR GİDER FARKI:

2019 yılı genel yönetim giderleri tutarı olan 1.475.651,20 liradır. Buna karşılık elde edilen 1.348.826 lira aidat gelirleri ve 144.334,86 tutarındaki diğer faaliyetlerden sağlanan olağan gelir ve karlar toplamı; 1.486.909,46 lira arasındaki 17.509,66 lira tutarındaki olumlu farktır. Bu fark 2020 yılı bilançosuna, geçmiş yıllar karları hesabına eklenecektir.

2020 yılı genel yönetim giderleri tutarı olan 1.562.109,12 liradır. Buna karşılık elde edilen 1.402.540 lira aidat gelirleri ve 131.965,97 lira tutarındaki diğer faaliyetlerden sağlanan olağan gelir ve karlar toplamı; 1.486.909,46 lira arasındaki -27.603,15 lira tutarındaki olumsuz farktır. Bu fark 2021 yılı bilançosuna, geçmiş yıllar karları hesabına eklenecektir.

Kooperatifin 2019 ve 2020 yılı faaliyetlerinden doğan olumlu veya olumsuz gelir gider farkları 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak takip eden hesap döneminde kayıtlara intikal etmiştir.

Yönetim Kurulunun ortaklardan tahsil edilen aidatları kooperatifin amaçları doğrultusunda harcadığı ve harcamalarda gerekli titizliğin gösterildiği belirlenmiştir.

G- ARSA ALIMI SATIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI:

1)2019 ve 2020 yıllarında arsa alımı olmamıştır.

2)Tüm üyelerin Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınmış, Ferdi Kat Mülkiyeti ve tapu tescil işlemleri tamamlanmıştır.

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

4)Firmalara yapılan ödemeler sözleşme kurallarına uygun olarak gerçekleşmiştir.

5)2019 ve 2020 yılları faaliyet döneminde gerçekleşen harcamalar, planlandığı şekilde gerçekleşmiştir.

6)Kooperatifin alt yapı çalışmaları tamamlanmıştır.

7)2019 ve 2020 yıllarında herhangi bir inşaat faaliyeti olmamıştır.

9) Üyelerimizden Zafer Bozkuş, 30.05.2018 tarihinde bir elektronik posta ile, Kargen Konut Yapı Kooperatifi zamanında arsa paylarını büyüterek tapularına işletilen üyelerimizden bir kısmının kooperatife ilave arsa payları nedeniyle ödemeleri gereken bedeli ödemediklerini bildirmiş olup, ödenmeyen arsa paylarının tahsilini talep etmiştir.

Mevcut Yönetim; 13.03.2016 tarihinde yapılan genel kurulda göreve seçilmiş ve önceki yönetim kooperatifle ilgili devir teslim işlemini yapmadığından, ilave arsaların durumu hakkında da bilgi sahibi olamamıştır. Zafer Bozkuş Beyin dilekçesi üzerine konu araştırılmış ve ilgili bir dosya bulunmuştur. Dosya içeriğinden anlaşıldığına göre, liste içeriği üyelerin kooperatife olan borçları, ödeme yapıldığı zaman kooperatif kayıtlarına alınmış, ancak ödeme yapmayan veya eksik yapan üyelerin borçları muhasebe dışında takip edildiği anlaşılmıştır.

67 üyenin, 47'si taahhüt ettikleri fazladan arsa tutarlarını metrekaresi 32 ABD Doları olarak ödemiştir. Bakiye 20 üyenin borç durumları verdikleri dilekçeler gereğince geçmiş yıllar kayıtları incelenmiş ve borçlu üye sayısının 11 olduğu belirlenmiştir. Bu 11 üyeden 6 adedi hisselerini değişik tarihlerde devretmiştir. Bakiye borçların tahsili hususunda yönetim kurulunun çalışmalarını sürdürdüğü belirlenmiştir.

SONUÇ 2019 yılı.

Yönetim Kurulunun yukarıda belirtilen çalışmalarından dolayı 2019 yılı faaliyetleriyle ilgili olarak düzenlenen mali tablolara göre, 17.509,56 lira tutarında dönem sonu olumlu gelir gider farkı gerçekleşmiş, olup, Yönetim Kurulu'nun ibrası önerisiyle Genel Kurulun bilgilerine ve değerlendirmesine arz olunur.

SONUÇ 2020 yılı.

Yönetim Kurulunun yukarıda belirtilen çalışmalarından dolayı 2020 yılı faaliyetleriyle ilgili olarak düzenlenen mali tablolara göre, 27.603,15 lira tutarında dönem sonu olumsuz gelir gider farkı gerçekleşmiş, olup, Yönetim Kurulu'nun ibrası önerisiyle Genel Kurulun bilgilerine ve değerlendirmesine arz olunur.



Sezgin Özden
Denetçi



Mehmet CAM
Denetçi