

S.S KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ
2021 YILI DENETİM RAPORU

İncelemenin ait olduğu dönem : 01.01.2021-31.12.2021
Denetim Raporu Düzenleme Tarihi : 11.05.2022
Raporun Yönetim Kuruluna Teslim Tarihi : 11.05.2022

GİRİŞ:

Kooperatifimizin 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 29/05/2022 Pazar günü saat 14:00' da, Tulumtaş Mahallesi S.S. KARGEN SİTE İŞLETME KOOPERATİFİ' nin Sosyal Tesis Binası Gölbaşı/ANKARA adresinde, çoğunluk sağlanamadığı takdirde 05/06/2022 tarihinde aynı adres ve aynı saatte tekrar yapılacaktır.

Yasal mali tablolar çalışma raporu ekinde 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.
- 3) 01/10/2021 tarihinde Ada Temsilciliği Yönetimine geçilmiş olup İşletme Kooperatifi ise sabit kalmıştır. Giderlerin İşletme Kooperatifi üzerinden yapılması konusunda Ada Temsilciler Kurulunda karar alınmıştır.

B- YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ:

- 1)Yönetim Kurulu Üyeleri, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ve Kooperatif Ana Sözleşmesinde öngörülen üyelik şartlarını taşımaktadır.
- 2)Yönetim Kurulu hakkında, Kooperatifi zarara uğratabilecek eylemlerle ilgili ve Kooperatifler Kanununda belirtilen suçlarla ilgili açılmış herhangi bir kamu davası bulunmamaktadır.
- 3)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.
- 4)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 harcamaların Genel Kurulca belirlenen yöntemlere uygun olduğu görülmüştür.
- 5)Yönetim Kurulu üyeleri ve kooperatif personeli, kooperatifle; kooperatifin konusuna giren bir ticari muamelede bulunmamışlardır.
- 6)2021 yılında herhangi bir gayrimenkul alımı/satımı yapılmamıştır.



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

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

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

10)Yönetim Kurulu çalışan personel sayısını asgari seviyede tutmaktadır. İhtiyaç halinde yaz döneminde geçici çalışan personel istihdamı yapılmaktadır. 2021 yılında ortalama çalışan personel sayısı 8 kişidir.

İşletme Müdürü olarak 18 Şubat 2021 tarihinde Mehmet Yeşil, Yönetim Kurulunun 02.02.2021 tarih 5 nolu kararı ile göreve atanmıştır.

Muhasebe sorumlusu olarak görev yapan Özge Ayhan 09/02/2021 tarihli kararla iş akdinin sonlandırılmasına karar verilmiş, 12.02.2021 tarihinde yapılan ikale sözleşmesi ile görevinden ayrılmıştır.

Muhasebe sorumlusu olarak Burcu Topçu 02.02.2021 tarih 5 nolu Yönetim Kurulu kararı ile göreve başlamıştır. 08/12/2021 tarihinde istifası kaynaklı iş akdi sonlandırılmıştır.

Yeni muhasebe sorumlusu olarak Kübra Azik 04.12.2021 tarih 38 nolu Yönetim Kurulu kararı ile göreve başlamıştır.

C- ORTAKLIK İŞLEMLERİ:

1)Kooperatif Genel Kuruluna ilişkin ortaklar listesi, Kooperatif Ana Sözleşmesinde belirtilen bilgileri içerecek şekilde düzenlenmiştir.

2)2021 yılında 17 kişi ortak hisselerini devretmiştir.

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

4)2021 yılında konutunu satış yoluyla devredenler hariç, herhangi bir nedenle ihraç edilen ortak bulunmamaktadır.

5)Denetim Kuruluna; 2021 yılında Yönetim Kurulu ve çalışanlar hakkında, ortaklar tarafından yazılı herhangi bir sorun ve/veya şikayet iletilmemiştir.

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

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.

D- 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 kalemlerinin uyumlu olduğu belirlenmiştir. 2021 yılı 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 2021 yılı 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. Fazla ödeme yapmış olan ve aidat borcu olan üyelerimize mesaj yoluyla bildirim yapılmaktadır.


5) Vergi ve diğer yasal yükümlülüklerin zamanında ödendiği saptanmıştır.

6) Yönetim Kurulunun 30/12/2021 tarih 42 sayılı kararı ile kullanımı mümkün olmayan 25 kalem demirbaş malzemenin zimmetten düşülmesi kararı alınmış olup 2022 yılı içerisinde hurda olarak satışlarının yapılarak bedellerinin gelir kaydedilmesi planlandığı beyan edilmiştir.

7) Bir önceki denetim raporunda da önerildiği şekilde, muhasebecimiz Nurullah Deniz' in görüş yazısı da dikkate alınarak Yönetim Kurulunun 31/12/2021 tarih 43 sayılı kararı ile kooperatifimizin mizanında görülen, zaman aşımına uğramış; verilen avans ve borç hesaplarının tasfiye edilerek önceki dönem gelir ve gider hesaplarına aktarılmasına karar verilmiş, nazım hesaplarda görülen firma çek ve mektupları da iade edildiğinden teminat mektupları, teminat çekleri ve teminat senetleri karşılıklarından düşülmesi işlemleri gerçekleştirilmiştir.

E- 2021 YILI BİLANÇOSU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR:

Kooperatifin 2021 yılı mali tabloları Faaliyet Raporu ekinde olduğundan burada tekrarından kaçınılmıştır.



AKTİF HESAPLAR:

I-DÖNEN VARLIKLAR:

Bankalar:

2021 yılı Bankalar Hesabının yılsonu bakiyesi 69.403,79 TL' dir.

Alacaklar:

2021 yılı sonu itibariyle 109.772,87 TL tutarındaki alacakların ayrıntısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Alacaklar	2021 yılı TL
Ortak aidat alacağı	101.686,81
Ortak gecikme faizi alacağı	860,35
Su fonu alacağı	4.502,35
Personel asgari geçim indirimi	2.723,36
Takip ve icradaki aidat alacağı	109.308,89
Takip ve icradaki aidat alacağı karşılığı	-109.308,89
Net toplam	109.772,87

2021 yılı sonu itibariyle, takip ve icradaki 109.308,89 TL tutarındaki alacakların; 47.385,15 TL' lik kısmı bir üyeye ait olup 2021 yılında takibe konu aidat alacağı oluşmamıştır. Bakiye, önceki yıllarda takibe konu olmuş aidat ve gecikme cezasından kaynaklanan alacaklar olup, halen takibi sürmektedir.

Stoklar:

Stokların tamamı Sodexo Motivasyon Çözümleri A.Ş.' ne verilen sipariş avansları olup 3.110 TL' dir. Bu tutarın BİLANÇO VE GELİR-GİDER FARKI HESABI bölümünde detayları açıklandığı şekilde 83.800,78 TL' lik kısmı muhasebe kuralları çerçevesinde tasfiye edilerek tutar 3.110 TL' ye düşürülmüştür.

Diğer dönen varlıklar:

Hesabın 2021 yılı bakiyesi; 21.471,62 TL olup 20.471,62 TL'si iş avansları, 1.000 TL' si de personel avanslarıdır. İş avanslarının; 2.466,37 TL' si Yönetim Kurulu, 14.860,10 TL' si Avukat Salih Küçükayar, 3.042,33 TL' si Avukat Pelin Çakmak, 102,82 TL' si de Muhasebeci Nurullah Deniz üzerindeki iş avanslarıdır.

İş ve personel avanslarının 17.800 TL' lik kısmı BİLANÇO VE GELİR-GİDER FARKI HESABI bölümünde detayları açıklandığı şekilde, hesap dönemi sonunda muhasebe kuralları çerçevesinde tasfiye edilerek tutar 1.000 TL' ye düşürülmüştür. Avukat Pelin Çakmak kooperatifin eski avukatı olup, adresi bilinmediği ve üzerinde görülen 3.042,33 TL tutarındaki avansın da tahsili mümkün görülmediğinden tasfiye edilmesi önerilir.



2-DURAN VARLIKLAR:

Ticari alacaklar:

2021 yılı bakiyesi 12.958,34 TL olup tamamı verilen depozito ve teminatlardır.

Maddi duran varlıklar:

2021 yılı hesap bakiyesi 582.518,60 TL' nin; 459.420 TL' si kooperatifin arsa ve arazilerinin, 5.192 TL' si binalarının, 56.002 TL' si taşıtlarının, 346.499,88 TL' si döşeme ve demirbaşların defter değerlerini ifade etmektedir. Maddi duran varlıkların tamamı için ayrılan birikmiş amortisman tutarı 284.595,28 TL' dir.

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 bir kısmı hisseli 20 adet arsa ve arazilerin 2017 yılında iz bedelle kayda alınmasından kaynaklanmaktadır. Hisseli tapuların defter kayıtları mizanda düzeltilerek hiseleri oranında kayıtlar güncellenmiştir.

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:

2021 yılı hesap bakiyesi 100,82 TL; 3.120,99 TL tutarındaki hakların birikmiş amortisman sonrası, defter değerleridir.

PASİF HESAPLAR:

3-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR:

Ticari borçlar:

2021 yılı sonu itibariyle; 56.723,88 TL tutarındaki ticari borçların tamamı mal ve hizmet satın aldığımız çeşitli firmalara olan borçlardır. Firmalara olan dönem sonu borçlarının; 13.005 TL' si Anka Güvenlik, 2.121,50 TL' si Menkon Çevre, 36.816 TL' si Prosis Güvenlik, 4.780,94 TL' si de Oğuzlar Yağ olmak üzere toplam 4 firmaya aittir. Satıcılar hesabının 26.179,32 TL' lik kısmı BİLANÇO VE GELİR-GİDER FARKI HESABI bölümünde detayları açıklandığı şekilde, hesap dönemi sonunda muhasebe kuralları çerçevesinde tasfiye edilmiştir.

2021 yılı içerisinde Kooperatifimizin dönemsel ihtiyaçları olan kar, buzla mücadele ve ilaçlama Gölbaşı ve Büyükşehir Belediyesi' nden, tuz alımı da dahil olmak üzere ücretsiz olarak karşılanmıştır.

Arıtma sistemine iki adet dalgıç pompa alınması (KDV dahil 20.650 TL), çok katlı A-B-C blokların giriş kapı üzerleri, korozyona uğramış direkler ve gerekli diğer tamiratların yaptırılması (KDV dahil 5.251 TL), patlayan genleşme tankının değiştirilmesi (KDV dahil 5.272 TL), su deposunun 2 adet motoruna ait salmastraların değişimi (KDV dahil 4.987 TL), sosyal tesis yüzme havuzu ve müştemilatının tamirata (KDV dahil 21.783 TL), ASKİ ana su hattına basınç düşürücü ve pislik tutucu (KDV dahil 5.900 TL), kepçe bakım onarım ve tamirata (KDV dahil 23.600 TL), İşletme Müdürlüğüne ait kombi ile ilgili Başkent Gaz tarafından tespit edilen eksikliklerin giderilmesi (KDV dahil 7.670 TL), sosyal tesis mutfağına baca ve havalandırma sistemi kurulması (KDV dahil 11.800 TL), gibi sitemizin acil gelişen ihtiyaçları ile ilgili olarak gerekli işlemler en uygun şekilde gerçekleştirilmiştir.

Diğer çeşitli borçlar:

Hesap 2021 yıl sonu itibariyle 2.073,26 TL bakiye vermiş olup aidat ödemesi olarak hesaplarımıza alacak kaydedilen ancak ilgili üye bilgisi olmadığından emanetteki incelenecek aidatlardan oluşmaktadır.

Ödenecek vergi ve diğer yükümlülükler:

2021 yılı hesap bakiyesi; 27.457,32 TL' nin; 12.116,08 TL' si personel maaşları ile ilgili ödenecek vergi ve fonlar, 15.341,24 TL' si de sosyal güvenlik kesintileridir. 2022 yılı Ocak ayında ödenmiştir.

4-UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR:**Ticari borçlar:**

2021 yılı hesap bakiyesi 25.000 TL olup, Kooperatife hizmet sunan güvenlik firması Anka Güvenlik' ten alınan nakit teminattan oluşmaktadır. Akdedilen sözleşme gereği 50.000 TL nakit teminat kesintisi yapılacak olup ilk taksidi 12/2021 yılında tahsil edilmiş, bakiyesi Ocak 2022' de tahsil edilmiştir. Hizmet sözleşmesi sona erdikten 3 ay sonra iade edilecektir.

5-ÖZ KAYNAKLAR:**Ödenmiş sermaye:**

28.600 TL Kooperatifin kuruluş sermayesi olup, tamamı ödenmiştir.

Geçmiş yıllar karları:

Hesabın 2021 yılı bakiyesi ise 752.727,90 TL olup, geçmiş yıllar gelir gider olumlu ve olumsuz farkları toplamını ifade etmektedir.

Dönem net zararı(Dönem Gelir-Gider farkı)

2021 yılı dönem gelir-gider farkı -93.246,32 TL olup gelir-gider farkı olumsuzdur.

F- 2019 YILI GELİR – GİDER TABLOSU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR:**A- AİDAT GELİRLERİ:**

2021 yılı üye aidatları toplamı 1.539.724 TL, TED Kent Sitesinin katılma payı ise 26.160 TL olup, toplam aidat gelirleri 1.565.884 TL' dir.

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ:

2021 yılı Genel Yönetim Giderleri olarak harcanan tutar amortisman gideri hariç 1.705.631,73 TL' dir.

Giderler toplamının ağırlıklı kısmını oluşturan ücretler ve aynı yardımlar için 717.110,35 TL, güvenlik giderleri için 443.259,21 TL, ısıtma ve aydınlatma giderleri için ise 157.395,98 TL harcanmıştır. Genel yönetim giderleri toplamının, aidat gelirleriyle karşılanma oranı % 90 seviyesindedir. Toplanan aidatlar genel yönetim giderlerini karşılayamamaktadır. Aidatların genel yönetim giderlerini karşılayacak seviyeye yükseltilmesi önerilmektedir.

B- DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KARLAR:

1-Banka Faiz gelirleri:

2021 yılında 15.360 TL faiz geliri elde edilmiştir.

2-Diğer faaliyetlerden gelirler:

2021 yılında diğer faaliyetlerden toplam 84.397,28 TL gelir elde edilmiştir.

G- CARİ YIL GELİR-GİDER FARKI:

2021 yılı genel yönetim giderleri tutarı olan 1.726.988,58 TL' ye karşılık gelirler toplamı 1.665.641,28 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu kapsamda faaliyet gelir-gider farkı -61.347,30 TL' dir. 70.479,53 TL tutarındaki önceki dönem gelir ve karları ve 102.378,55 TL tutarındaki önceki dönem gider ve zararları olumsuz farkı -31.899,02 TL ile birlikte -93.246,32 TL cari yıl olumsuz gelir-gider farkını oluşturmuştur.

Kooperatifin 2021 yılı faaliyetlerinden doğan 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, gerek tahsilatlarda gerekse harcamalarda gerekli titizliğin gösterildiği belirlenmiştir.

H- ARSA ALIMI/SATIMI VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI:

- 1)2021 yılında arsa alımı/satımı 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)2021 yılı faaliyet döneminde gerçekleşen harcamalar, planlandığı şekilde gerçekleşmiştir.
- 6)Kooperatifin alt yapı çalışmaları tamamlanmış, herhangi bir inşaat faaliyeti olmamıştır.

**) 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.

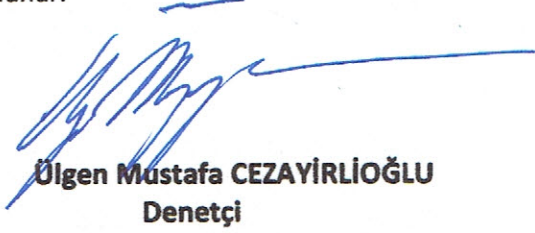
Mevcut Yönetim; 13.03.2016 tarihinde yapılan genel kurulda göreve seçilmiş ve önceki yönetim kooperatifle ilgili devir teslim işlemini yapmadığından, ilave arsaların durumu hakkında da bilgi sahibi olamamıştır. Zafer Bozkuş Beyin dilekçesi üzerine konu araştırılmış ve ilgili bir dosya bulunmuştur. Dosya 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.

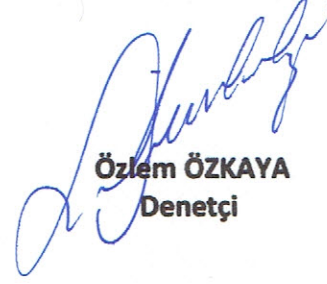
67 üyenin, 47'si taahhüt ettikleri fazladan arsa tutarlarını metrekaresi 32 ABD Doları olarak ödemiştir. Bakiye 20 üyenin borç durumları verdikleri dilekçeler gereğince geçmiş yıllar kayıtları incelenmiş ve borçlu üye sayısının 11 olduğu belirlenmiştir. Bir üye söz konusu arsanın kendi rızası dışında arsasına ilave edildiğini bildirerek tapu kaydının düzeltilmesi ve ilgili alanın ortak alana ilave edilmesi için başvuruda bulunmuştur. Bu 11 üyeden 6 adedi hisselerini değişik tarihlerde devretmiştir. Bir üyemiz ödemeye devam etmektedir. Bakiye borçların tahsili hususunda yönetim kurulunun çalışmalarını sürdürdüğü belirlenmiştir.

SONUÇ:

Gerek bir önceki dönem ve yeni dönem Yönetim Kurulu Üyelerimize gerekse İşletme Yönetimimiz ve ekibine kısıtlı bütçeyle yaptıkları özverili çalışmalar için çok teşekkür ediyoruz.

Yönetim Kurulunun yukarıda belirtilen çalışmalarından dolayı 2021 yılı faaliyetleriyle ilgili olarak düzenlenen mali tablolara göre 93.246,32 TL tutarında dönem sonu olumsuz gelir-gider farkı gerçekleşmiş olup, Yönetim Kurulunun ibrası önerisiyle Genel Kurulun bilgilerine ve değerlendirmesine arz olunur.


Ülgen Mustafa CEZAYIRLIOĞLU
Denetçi


Özlem ÖZKAYA
Denetçi