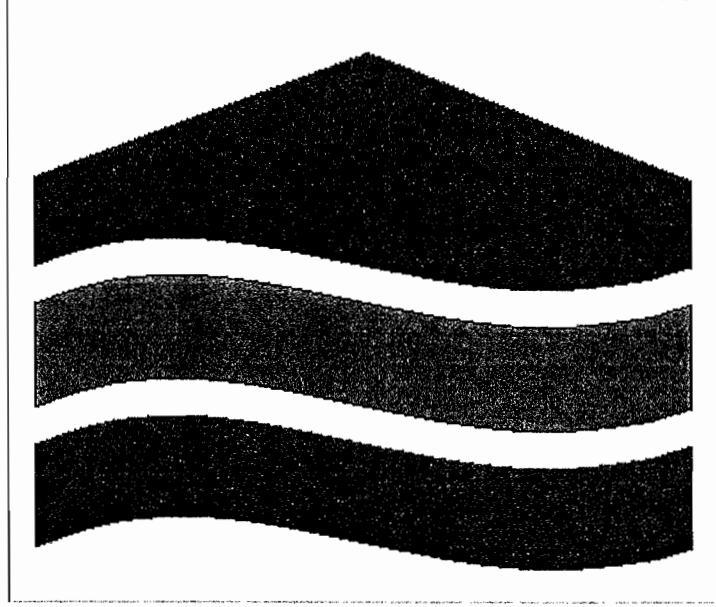


DENETİM KURULU RAPORU

01.01.2017 – 31.12.2017

*"HERŞEYİ ŞİKAYET EDENLER İLE DE DURUMLARINDAN MEMNUN OLMAYANLAR
DEĞİLDİR, TERSİNE ŞİKAYETİYLE MUTLUDURLAR."*

(Jean-Paul Sartre)



GÖKSU EVLERİ

DENETİM KURULU ÜYELERİ

T. HALUK SEYHUN

METİN YILDIZ

S.S.GÖKSU EVLERİ ARSA ve KONUT YAPI KOOPERATİFİ DENETİM KURULU RAPORU

1163 sayılı Kooperatifler Kanununun 67 nci maddesi (11.06.2008 tarihli R.G.'de yayımlanan 26903 sayılı tebliğ) uyarınca hazırlanarak genel kurul toplantılarına sunulacak "Denetim Kurulu Raporu"na ilişkin usul ve esaslara göre tanzim olunmuştur.

Sayın Ortaklar,

Genel Kurul Toplantı Tarihi	: 06.05.2018
İncelemenin ait olduğu dönem	: 01.01.2017 – 31.12.2017
Bu raporun düzenleme tarihi	: 18.04.2018
Bu raporun Yönetim Kurulu'na teslim tarihi	: 18.04.2018
Bu raporu hazırlayanlar	: T.Haluk SEYHUN Metin YILDIZ

" S.S. Göksu Evleri Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi ", bundan böyle bu raporda "Göksu Kooperatifi" olarak anılacaktır.

A) KURULUŞ İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Bu bölüm, yeni kurulan kooperatiflerin kuruluş harcamalarını ilgilendirmektedir. Kooperatifimizin bu mahiyette harcamaları bulunmamaktadır.
2. Göksu Kooperatifinin kuruluş tescili 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na uygun olarak 21.11.1984 tarihinde yapılmış olup, 30 yıl olan süre 35 yıl olarak uzatılmıştır. Kanun'a aykırı bir durum bulunmamaktadır.

B) YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Yönetim Kurulu asil üyeleri, Kooperatifler Kanunu ve kooperatif ana sözleşmesinde öngörülen üyelik şartlarını taşımaktadırlar.
2. Yönetim Kurulu toplantı nisabı (toplantı yeter üye sayısı) kaybedilmemiş olduğundan, ilgili dönemde yedek üyelere çağrı yapılmasına gerek olmamıştır.
3. Yönetim Kurulu üyeleri hakkında gerek kanun (1163 sayılı) ve gerekse ilgili tebliğde (RG- Tarih 11 .06.2008-26903 sayılı)belirtilen hususlarla ilgili açılmış dava ve yapılan şikayetler aşağıdadır.(Ek:1)
4. Yönetim Kurulu üyelerine, genel kurulca belirlenen aylık huzur hakkı dışında bir ödeme yapılmamıştır.
5. Yönetim Kurulu, genel kurulun devir ve terk edemeyeceği yetkileri kullanmamıştır.
6. Yönetim Kurulu üyelerinin ve kooperatif çalışanlarının, kooperatifle-kooperatif konusuna giren bir ticari muamele yaptıklarına dair bir işleme rastlanılmadı.
7. Genel Kurul tarafından alınmış herhangi bir gayrimenkul alımı vb.kararı bulunmamaktadır.
8. Kooperatife ait defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde herhangi bir sıkıntı ve zorluk yaşanmamıştır.
9. Genel Kurul'a sunulan Yönetim Kurulu yıllık çalışma raporunun gerçek durumu eksiksiz ve hatasız olarak yansıtmakta olduğu görülmektedir. Söz konusu çalışma raporundaki

görüşler ve öneriler yönetim kuruluna aittir.Raporumuzda yönetim kurulu faaliyet raporunda yer almayan hususlara ağırlık verilmiştir.

10. Kooperatifimiz İdari ve Teknik Müdürleri ile tüm çalışanlarının SGK primleri, maaşları ve ödenmesi gereken kanuni ve diğer vergiler tam ve zamanında yatırılmakta ve ödenmekte olduğu gözlemlenmiştir.

C) ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

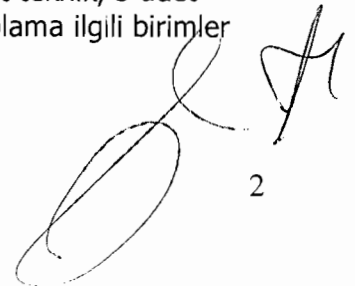
1. Ortaklar listesi ana sözleşmeye uygun düzenlenmiştir. (Not: Her ortak sadece 1 (bir) oya sahiptir.
2. Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortak olanların yönetim kurulu kararları alınmıştır.
3. Genel Kurul ortaklar listesi "Ortaklar Defteri" kayıtlarına uygundur. Oy kullanma hakkı olmayan ortaklar, listelerinde yer almamıştır. Çıkarma kararı kesinleşmeyen ortaklar, listelerde yer almıştır.
4. Genel kurulca kararlaştırılan ortak sayısının üzerinde ortak kaydedilmemiştir.
5. Çıkarılma kararı kesinleşmeyen ortakların yerine yeni ortak alınmamıştır.
6. Yönetim Kurulu tarafından, ortaklar arasında hak ve vecibelerde eşitlik ilkesine uygun hareket edildiği gözlemlenmiştir.
7. 2017 yılı içerisinde 18 adet apartman dairesi, 19 adet villa olmak üzere toplam 37 adet devir işlemi olmuştur.
8. İnceleme dönemimiz de proje ve imar mevzuatına aykırı inşaat imalatlarından dolayı ortaklıktan ihraç işlemi yapılmamıştır.

9. **a-Ortaklardan Alacaklar** **1.033.162,66-TL**

- | | |
|---|-----------------|
| - 2017 Yılına ait alacaklar | : 854.988,00-TL |
| - Katılım paylarından alacaklar | : 141.627,35-TL |
| • 0,01 - 100-TL arası borçlu (121 ortak): | 2.027,67-TL |
| • 100,01 - 500-TL arası borçlu (201 ortak): | 51.579,01-TL |
| • 501,00 - 800-TL arası borçlu (71 ortak): | 44.269,62-TL |
| • 800,01 – üstü arası borçlu (33 ortak): | 33.948,01-TL |
| • İmar mevzuatından ihraç (2 ortak): | 9.803,04-TL |
| - Katılım payları dışında (23 ortak) | : 2.678,01-TL |
| - İcra takibinde olan (7 ortak) | : 33.869,30-TL |
- alacak mevcuttur. Alacakların daha yakından takibi kaynak kullanımına katkı sağlayacaktır.

Not: Zamanında ödenmeyen aidatlar için Yönetim Kurulu 06.06.2016 tarih 53/3 sayılı kararda 500,00-TL ve 27/02/2017 tarih 125/5 sayılı kararla 800,00-TL ve üzeri borçlu ortaklar için icra takibi yapılması kararı almıştır. Kooperatif anasözleşmesi madde 14/2 uyarınca yükümlülüklerini yerine getirmeyen ortaklar için ortaklıktan çıkarılma işlemi yapılmamıştır.

b- 01/01/2017 – 31/12/2017 döneminde 111 adet idari, 133 adet teknik, 5 adet muhasebe ile ilgili yazılı müracaat yapılmış, gerekli inceleme ve cevaplama ilgili birimler tarafından sağlanmıştır.



2

c- 31.03.2018 tarihi itibari ile derdest dosyalar;
Kooperatifin davacı ve davalı olduğu ihtilaflar:

- Kooperatifin Davacı olduğu dosya sayısı	: 30
- Kooperatifin Davalı olduğu dosya sayısı	: <u>19</u>
Toplam	: 49

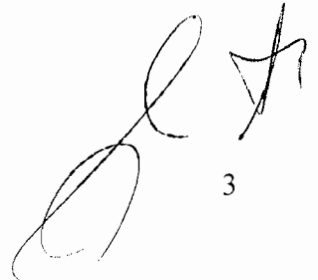
- Temyizde olan davalı olduğumuz dosya sayısı	: 3
- Temyizde olan davacı olduğumuz dosya sayısı	: 6
- Temyizde olan kooperatifin taraf olamadığı dosya sayısı	: <u>2</u>
Toplam	: 11

Ç) DEFTER VE BELGELER BÖLÜMÜ

1. Yevmiye defteri, defteri kebir, envanter defteri, yönetim kurulu karar defteri, genel kurul toplantı ve müzakere defteri, ortaklar pay defteri, demirbaş defteri usulüne uygun tutulmaktadır. Ayrıca, denetim kurulu defteri de kullanılmaktadır.
(Kanuni tasdiklere ilişkin bilgiler Ek. 2'de sunulmuştur.)
2. Kayıtlar, muhasebe standartları ve ilkelerine **(Tek düzen hesap planı)** uygunluk içermektedir. Muhasebe bölümü personeli deneyimlidir.
3. Envanter defterine, dönem sonu ve dönem başı açılış bilançosu işlenmiştir.
4. Yevmiye ve envanter defterlerinin noter kapanış tasdikleri usulüne uygun yapılmıştır.
5. Defterler ile saklanması zorunlu olan belgelerin **TTK**'nda (Türk Ticaret Kanunu) belirtilen sürelerde saklanmaktadır, **(10 yıl)**. Ayrıca muhasebe ile ilgili evrakların oluşturduğu yevmiye, kebir, envanter defterleri kayıtları ile ortaklık ve karar defteri kayıtları CD ye kaydedilmek suretiyle aylık yedekleme yapılarak kooperatif binası dışında kooperatif müdürünün sorumluluğu altında muhafaza edilmeleri Yönetim Kurulunca karar altına alınmıştır.
6. Tahsilat ve tediyeler kanunen geçerli belgelere dayanmakta olup (merkez bina da kullanılan zaruri ihtiyaçlar için) **Kooperatif mali işlemlerinin tamamının bankalar üzerinden yapılmasına azami özen gösterilmektedir.**

D) BİLANÇO, GELİR-GİDER FARKI HESABI VE MALİ DURUM BÖLÜMÜ

1. Bilanço (Ek 3) ve Gelir-Gider tablosu (Ek 4) kooperatifin muhasebe belge ve defterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
2. Bilanço (Ek 3) ve Gelir-Gider tablosu (Ek 4) muhasebe standartları ile ilkelerine uygun hazırlanmıştır.
3. 28.05.2017 tarihinde yapılan olağan genel kurulda kabul edilen 2017 yılı bütçesi aşılmamış olup, bütçenin %95'i kullanılmıştır.



3

D1) DÖNEN VARLIKLAR(AKTİF HS.)

a- Kasa, banka ve alacaklar incelenmiş, 31.12.2017 tarihi itibari ile;

Kasa	779,14-TL
Banka	7.640.442,82-TL
Vadesiz mevduat	26.114,40-TL
Vadeli mevduat	7.614.328,43-TL

b- Vadeli mevduat detayı ise

Vadeli Mevduat (arsa satış)	6.583.506,64-TL
Kıdem tazminat fonu	789.792,44-TL
Güvenlik kıdem tazminat fonu	111.847,17-TL
Hukuk fonu	95.168,11-TL
Yatırım fonları	31.991,10-TL
Total yakıtmatik fonu	2.022,96-TL

c- Ayrıca 31/12/2017 tarihi itibari ile bloke süreleri dolduğunda banka mevcutlarımıza eklenecek 237.992,76-TL'si banka kartlarından tahsilat bulunmaktadır.

İmar Fonu

31/12/2014 Tarihli bakiye		7.199.145-TL
01/01/2015-31/12/2015 Faiz	(+)	703.806-TL
01/01/2016-31/12/2016 Faiz	(+)	689.670-TL
21/04/2016 Tarihinde eklenen	(+)	48-TL
01/01/2017-31/12/2017 Faiz	(+)	657.614-TL
	TOPLAM	9.250.283-TL
2015 yılında yapılan ödemeler	(-)	1.583.557-TL
2016 yılında yapılan ödemeler	(-)	736.156-TL
2017 yılında yapılan ödemeler	(-)	347.039-TL
	TOPLAM	2.666.752-TL
Mizan Bakiyesi		6.583.507-TL
Fark		24-TL

24.00-TL, banka tarafından alınan eft masrafı nedeniyle eksik bağlanan vadeli Mevduat farkıdır.

31.12.2017 Tarihi itibari ile ödemeler (Firma bazında):

Salarha şehircilik	395.300- TL
Pafika Mimarlık	211.209- TL
Özgün İnşaat	1.017.364- TL
Lihkap	333.180- TL
Beykoz Belediyesi	423.143- TL
Artaş Danışmanlık	60.180- TL
Tapu Kadastro	180.608- TL
Burak Mühendislik	45.768- TL
TOPLAM	2.666.752- TL

17.04.2018 Tarihi itibari ile ödemeler (Firma bazında):

Özgün İnşaat	534.000- TL
Marin proje AŞ.	993.970- TL
Delta Grup (iş avansı)	40.000-TL

17.04.2018 tarihi itibariyle arsa fonu bakiyesi 5.015.000-TL

D2) DURAN VARLIKLAR

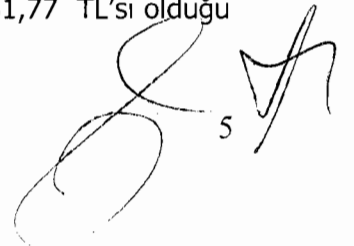
31.12.2017 tarihi itibariyle İmalatlar hesabında 24.992.362,31 TL olduğu, Demirbaşlar, Arazi ve Arsalar, Binalar, Tesis, Makine ve Cihazlar, Taşıtlar ve Duran Varlıklar hesabın da 1.323.683,51 TL bakiye bulunduğu ve aynı hesabın amortisman payı nın ise 463.941,17 TL olarak gerçekleştiği bu tarih itibariyle demirbaş net değerinin 859.742,34 TL olduğu ve kayıtlara uygunluğu anlaşılmıştır.

D3) DİĞER AKTİFLER

Bilanço'nun "Diğer Aktifler" bölümünde yer alan toplam bakiye 2.721.089,07- TL'nin Tapu ve imar işleri ödemeleri 2.666.751,89- TL, depozito ve teminatlar 8.100,12-TL, şüpheli ve diğer alacaklar 16.535,46 TL, Personel avasları 17.320,00 TL ile firmalara verilen avanslar 12.381,60 TL'sından oluştuğu görülmüştür.

D4) YABANCI KAYNAKLAR (PASİF HS.)

- a- Satıcılara Borçlar kalemini oluşturan 662.751,98 TL'si borcun 2017 yılında ikmal edilen hizmet alımları karşılığında oluştuğu anlaşılmıştır. Ayrıca Diğer Borçlar incelenmiş olup, 14.861,19 TL'si ödenecek personel ücretleri 500,00-TL'si ise diğer çeşitli borçlar bakiyesinden oluştuğu tespit edilmiştir.
- b- Ortaklara borçlar incelenmiş, kimden geldiği anlaşılamayan aidat havaleleri ve ihraç edilen ortak ödemeleri olmak üzere 29.857,19 TL'si olduğu görülmüştür. Cari hesaplardan ortaklara borçlar ise, kredi kartı toplu çekim ödemelerinden kaynaklanmakta olduğu ve toplam 67.984,46- TL'si olduğu görülmüştür.
- c- Ödenecek Vergi ve sigorta borçlarının, 11 ve 12 inci ayda tahakkuk eden ve 2018 yılı içerisinde ödenecek olan ssk, vergi borçlarının dan oluştuğu ve 115.281,77 TL'si olduğu görülmektedir.



D5) GELİR – GİDER HESAPLARI

a- Giderler

1.851.415,47-TL	Personel, Yönetim, Denetim ve Müşavir ücretlerinden oluşup bütçenin 79.415-TL üstünde gerçekleşmiştir.
1.041.046,29-TL	Özel güvenlik ödemeleri olup, bütçenin 14.046-TL üstünde gerçekleşmiştir.
141.043,86-TL	Büro giderleri toplamıdır. Bu kalemler için 164.000-TL bütçe ayrılmış ancak fiilen harcamaları 22.956-TL bütçenin altında kalmıştır.
305.292,69-TL	Diğer harcamalar toplamıdır. Bu kalemler için ayrılan bütçe ise 393.000-TL olup 87.707-TL bütçenin altındadır.
181.681,82-TL	Planlanan giderler 350.000-TL'lik bütçeye karşılık 168,318-TL altında gerçekleşmiştir.
993.970,42-TL	İstinat duvarları güçlendirme projesi giderleri 28/05/2017 tarihli genel kurul kararı gereği arsa mevduatından karşılanmaktadır.
<u>4.514.450,55-TL</u>	

b- Gelirler

	Faiz gelirleri <u>810.802,26-TL</u> olup, bunun
657.614,45-TL	Arsa mevduatına aittir.
21.847,57-TL	Ortakların ödemelerinde ki gecikme nedeniyle alınan vade farkıdır.
131.340,24-TL	Kooperatife ait vadeli mevduatlara ilişkin faiz tutarlarıdır.
	Sair gelirlerde yer alan <u>46.128,72-TL</u> 'nin detayı ise;
900,00-TL	Çevre düzenleme ve ağaçlandırma katkı payı
13.709,44-TL	110 kayıta oluşan trafik konisi, dal ve budama-moloz atıkları atım karşılığı, tenis kortu aydınlatması, noter tebligatları, trafik cezası iadesi ve benzeri ödemelerdir.
21.521,78-TL	Dava gelirleri tahsilatı
9.997,50-TL	Özel villalardan ve Milli Eğitim Bakanlığı Lojmanından alınan hizmet karşılığı tahsilatlarıdır.
<u>856.930,98-TL</u>	
<u>3.657.519,57 TL</u>	<u>Gelir-Gider Farkı</u>



E) ARSA ALIM VE İNŞAAT ÇALIŞMALARI BÖLÜMÜ

Arsa alımı ve inşaat işleri bitmiş bulunmaktadır. Onarım yenileme gibi inşai faaliyetler için alımlar yapılmakta olup bu tedariklerin hepsi için en az 3 teklif ve yönetim kurulu kararlarına bağlanmasına özen gösterilmiştir.

Yönetim kurulu 2017 yılı bütçesi elverdiği ölçüde Alt yapı, çevre düzenleme, bakım onarım, elektrik işleri ve saha temizlik faaliyetlerine gerekli dikkati göstermiş plansız çıkan sorunlara anında ve çıkması muhtemel problemler planlı bir şekilde müdahale etmek suretiyle asgari sorunla yılı tamamlamamızı sağlamıştır.

Kooperatifimizin altyapı, çevre düzenleme, elektrik işleri ,saha temizliği ve bahçevanlık işleri 21 kişilik teknik ve 8 kişilik idari ekiple Teknik ve İdari Müdür yönetim ve denetiminde yapılmaktadır.

F) DİĞER AÇIKLAMALAR VE SONUÇ BÖLÜMÜ

a. Ferdileşme Sorunları

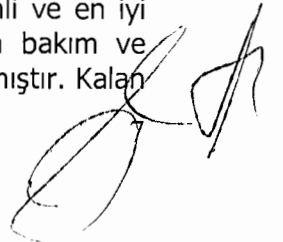
2015 ve 2016 yılları raporlarımızda ferdileşme sorunları başlıklı yazımızda bahsi geçen 919/2 ada da bulunan kalealtı ve apartman blokları sorunu karşılıklı pazarlık yapıp rıza-i taksim çözümü oluşamadığından nihayet 07.11.2017 tarihinde Aynen Taksim Suretiyle İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi)- Satış Suretiyle İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) davası açılmak suretiyle olay mahkeme aşamasına taşınmıştır.

Ayrıca, Kaleatı ile ortak mülkiyetimizde bulunan 919/2 parseldeki arsamıza 29.03.2017 tarih 2017/60 sayılı encümen kararı ile 1.113.994 –TL ihdas tahakkuku yapılmış olup, buna yapılan itirazımızın (4.İdare Mah. 2017/1309 E.) sonucu beklenmektedir. (Kooperatif 702.273-TL – H.Kalealtı 411.721-TL)

Yine 2016 yılı raporumuzda belirtildiği üzere ferdi mülkiyet ve ruhsat çalışmaları önünde bir duvar gibi duran kot kesit sorunu maalesef 2017 yılında da aşılammıştır. Sorunu aşabilmek amacıyla 2017 sonu 2018 başın da Yönetim Kurulu tarafından yüklenici değişikliğine gidilmiştir. Bunun sonucunda Beykoz belediye başkanlığı nezdinde yapılan görüşmeler hızlandırılmıştır. Belediye başkanı ile yapılan son toplantıda çözüm için ne yapılması gerekiyorsa biz üzerimize düşeni yapmaya hazırız mesajı sözel olarak alınmış bu mesaj çerçevesinde kot kesit problemini aşabilmek için alternatif çalışmalar yapılmak üzere yüklenicilere talimat verilmiştir. Ancak 15.04.2018 tarihi itibarıyla herhangi bir olumlu gelişme sağlanamamıştır. İmardan sorumlu başkan yardımcısı ile de teknik konularda uzlaşma sağlanamamıştır. Bunun yanında geçmiş yıllarda ruhsata bağlanmış ancak henüz tapu alamamış binalar için çıkması beklenen imar-kanun değişikliği de kooperatifimiz için ayrı bir umut ışığı olmuştur. Ferdileşme ile ilgili yukarıda bahsi geçen iki konu da tarafımızdan takip edilmektedir. Çözümün büyük ölçüde çıkması beklenen imar affı yasası ile oluşabileceği beklentisi yüksektir.

Ayrıca;

a1) -İstinat duvarlarının iyileştirilmesi; 2016 genel kurul gündem maddelerinde de görüşülüp onaylanmıştı. Sitemizde sıkıntı yaratan altı adet istinat duvarı için gerekli teknik ve idari şartnameler oluşturulmuş, çizilen projeler üniversiteden onaylatılmış ve konunun uzmanı firmalara ihale edilmiştir. Alınan tekliflerden en deneyimli ve en iyi maliyetli firma seçilmek suretiyle altı istinat duvarından beş tanesinin bakım ve onarım işlemleri kuyu temel yöntemi ile kısa bir süre içerisinde tamamlanmıştır. Kalan



bir adet istinat duvarının güçlendirilmesi için ise konuya muhatap üyemizin kullanmakta olduğu ortak alana yapılacak olan onaylı proje kapsamında ki kuyu temele rıza göstermemesi nedeniyle maalesef üye ile kooperatif mahkemelik olmuştur. Bahsi geçen beş adet istinat duvarı için 993.970,00 tl harcanmıştır. Kalan bir adet istinat duvarı mahkeme aşamasının sonuçlanması sonrasında da ele alınacak olup takriben 150.000,00 tl maliyet ön görülmektedir.

a2)-Belediye ve Kamu Kurumları nezdinde devamlı yapılan şikayetler sonucu; otopark ve kooperatif deposu olarak kullanılan yapının kamuya terk edilmiş bulunan alanda yapılaşma olduğunu bir önceki raporumuzda da belirtmiştik. Ortakların şerefiye paftasındaki haklarını koruyacak şekilde bu alanın Beykoz Belediyesinden satın alınması konusunda danışmanlar aracılığıyla gerekli çalışmalar yapılmakta olup aksi bir durum da ecrimisil ödeme yönteminin devreye sokulması amaçlanmaktadır.

a3)-Yine raporun yazım tarihi itibarıyla bir diğer şikayet de güvenlik kulubesi için gerçekleştirilmiş olup üyelerimizin çabaları ve Yönetim Kurulunun gerekli müracaatları neticesinde geçici olarak şimdilik korkulan yıkım gerçekleşmemiştir. Ancak bilinmelidir ki güvenlik kulubesinin kaldırılması neticesinde sitemize serbest giriş çıkışın başlaması siz üyelerimize her bakımdan olumsuz bir yansıma olarak dönecektir. Bu nedenle sitemizin aleyhine oluşabilecek davranışları sergileyen üyelerimizi daha duyarlı olmaya davet ediyoruz.

b. Kıdem Tazminat Fonu

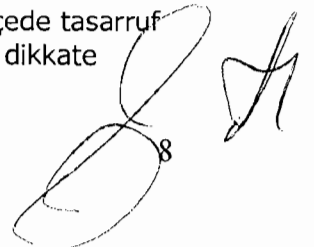
Kooperatifimizin ferdileşme işlemi sonrasında ortaya çıkacak ödemelerin gerek kooperatifin mali kaynakları ve gerekse biz ortakların kısıtlı bütçelerini zora koşmamaları için son dört yıldan buyana uygulanan Kıdem Tazminat Fonu ayrılmasına devam edilmesinin yararı malumunuzdur.31.12.2017 tarihi itibarıyla kıdem ve ihbar tazminatları muhtemel yükü 1.006.023,00 TL sı dolayındadır.Aynı tarih itibarıyla ayrılmış bulunan fon tutarı ise 789.792-TL'dir. 2017 yılında 17.788-TL tazminat ödenmiştir. 2017 sonu itibarıyla 216.231-TL'lik fon eksikliği bulunmaktadır. 2018 yılında da ortalama 100.000-TL'lik ilave fon yükü gelecek olup, fon ile yük arasında ortalama 320.000-TL'lik bir açık oluşacaktır.

c. Bütçe Gerçekleşmeleri Tablosu

(000-TL)

BÜTÇE KALEMLERİ	2015 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2016 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2017 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2018 YILI BÜTÇE ÖNGÜRÜLERİ	%
- Personel Ödemeleri	1.584	55	1.692	56	1.851	53	2.054	50
- Güvenlik Giderleri	775	26	933	31	1041	30	1190	29
- Site Bakım Onarım	243	8	131	4	182	5	290	7
- Diğer Ödemeler (Amortismanlar hariç)	316	11	269	9	446	12	565	14
TOPLAM	2.918	100	3.025	100	3.520	100	4.099	100

2017 yılında tahmini bütçe tutarı olan 3.768.000 TL nin 350.000 TL sı 2016 bütçe fazlasından karşılanmış ve 2017 yılı için 3.418.000-TL üzerinden ortaklardan aidat toplanmıştır. 2017 için gerçekleşen harcama toplamı ise 3.520.000-TL alınan demirbaş ise 73.848 TL olmuştur. 2017 yılı için yaklaşık 183.000-TL bütçede tasarruf sağlanmıştır. 2018 yılı bütçe finansmanında bu rakam 180.000-TL olarak dikkate alınmıştır.



d.Güvenlik

Güvenlik konusunda dönem dönem zaafiyetler yaşanıyor olması haklı eleştirileri de beraberinde getirmektedir. Ancak bu eleştirilere rağmen bütün genel kurullarda güvenlikle ilgili yapılan tartışmalar güvenliğin sitemizde devam etmesi yönünde olmaktadır. Bu nedenle site nin iradesi güvenliğin site için bir ihtiyaç olduğu şeklindedir. Biz üyelerde bu ihtiyacımızın zaafiyetlerini ortadan kaldırmak adına güvenlik görevi yapan arakadaşlarla uyum içerisinde olup onlarla işbirliği yapabilirsek sorunları minimuma indirmenin mümkün olacağı kanatindeyiz.Ayrıca konutlarımız için alınacak ferdi önlemlerin güvenlik zaafiyetlerin azaltılması konusunda faydası olacaktır.

e.Emlak vergisi

2017 yılı emlak vergisi tahakkukları 2016 yılına göre %55 oranında artış göstermiş olup, bunun nedeni de Beykoz Belediyesi Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün binalarımızı lüks grupta değerlendirmesinden kaynaklanmıştır. Bu konu ile ilgili olarak gerekli itirazlar yapılmış olup 10/03/2017 tarihinde yargıya intikal ettirilmiştir.

İstanbul 1.vergi mahkemesi 05.02.2018 tarihli kararı ile belediyece tahakkuk ettirilen emlak vergilerine istinaf yolu açık olmak üzere iptal kararı vermiştir. Belediye tarafından ilgili tutarlar iade yapıldığında ortaklar hesabına aktarılacaktır.

f.Diğer

Fatura ve harcama belgeleri üzerinde yapılan denetimlerimizde, fatura belgelerinin şekil şartı ve fatura üzerinde ki alınan hizmet , alınan malzeme birim fiyat kontrolü ve yönetim kurul kararlarına uygunluğunun dikkate alınıp alınmadığı şeklinde yapılmıştır. Diğer bir denetimde aylık toplanan gelir ve yapılan işletme masraflarının analizi şeklinde olmuştur.Bu incelemeler sırasında SGK ve Vergi Dairesi ne verilen beyanların zamanında ve kayıtlara uygun olarak verildiği de tespit edilmiştir.

K) SONUÇ :

Kooperatifimizin 01.01.2017 – 31.12.2017 dönemi hesapları, kooperatif kayıtları ve ekli belgeleri tarafımızdan genel kabul görmüş, muhasebe ve denetim esasları dikkate alınarak incelenmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu Kararları ile uygulama esasları kontrol edilmiştir. Yapılan işlemlerin Genel Kurul kararlarına uygun olduğu ve tüm uygulamaların Yönetim Kurulu kararı ile yapıldığı tespit edilmiştir.Yapılan inceleme ve denetimler sonrasında vicdani kararımız olarak denetim dönemi itibariyle Yönetim Kurulu Üyelerinin görev ve faaliyetlerinden ötürü **İBRA EDİLMELERİ** hususunu siz sayın Genel Kurulu oluşturan ortaklarımızın bilgi ve takdirlerinize sunulmasına karar verilmiştir.Bu vesile ile düzgün ve özverili çalışan kooperatif çalışanlarına da teşekkür etmeyi bir borç bilmekteyiz.


T.HALUK SEYHUN

DENETİM KURULU

Saygılarımızla ;


METİN YILDIZ

a- ORTAKLARIN ŐİKAYETLERİ

<u>Şikayet Eden</u>	<u>Tarih</u>	<u>Konu</u>
Günseli Önal	13/03/2017	ATM kiralari ve vergi cezaları
Günseli Önal	20/03/2017	Yol ve kaldırım tadilatları hk.
Günseli Önal	27/03/2017	Üyelik devir işlemleri hakkında
Günseli Önal	27/03/2017	Proje ve ruhsata uygun olmayan konutlar hakkında
Günseli Önal	27/04/2017	Begonya Cd. otopark ve işçi koğuşu hakkında

Yukarıda yer alan Őikayetlerin bir kısmına cevap verilmiş, önemli görülenlere ise denetim raporumuzda yer verilmiştir.

Ek.1



S.N.	DEFTERİN NEVİ	2017/Açılışları	2017/Kapanışları	2018/Açılışları
1	Yevmiye Defteri	Beykoz III.Noterliği 13/12/2016 7888	Beykoz III.Noterliği 27/03/2018 2429	Beykoz III.Noterliği 21/12/2017 9355
2	Defter-i Kebir	Beykoz III.Noterliği 13/12/2016 7889		Beykoz III.Noterliği 21/12/2017 9356
3	Envanter Defteri	Beykoz III.Noterliği 13/12/2016 7890	Beykoz III.Noterliği 27/03/2018 2428	Beykoz III.Noterliği 21/12/2017 9357
4	Ortaklar Pay Defteri (apartman)	Beykoz I.Noterliği 18/02/2013 4378 Beykoz I.Noterliği 25/10/2007 40469		
5	Ortaklar Pay Defteri (villa)	Beykoz III.Noterliği 13/12/2016 7892		Beykoz III.Noterliği 21/12/2017 9358
6	Yönetim Kurulu Karar Defteri	Beykoz III.Noterliği 13/12/2016 7891	Beykoz III.Noterliği 23/01/2018 714	
7	Genel Kurul Toplantı ve Müzakere Defteri			
8	Demirbaş Defteri	2000-2017 yılları arası işlenmiştir.		
9	Teftiş Defteri	1998 tarihlidir		
10	Denetim Defteri	Beykoz II.Noterliği 11/06/2008 07796		

DENETİM KURULU



S.S. GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ
31.12.2017 TARİHLİ BİLANÇOSU

AKTİFLER

DÖNEN VARLIKLAR 8.912.377,38

Kasa	779,14
Bankalar	7.878.435,58
-Vadeli Mevduat	7.614.328,43
-Banka Kartlarından	237.992,76
-Vadesiz Mevduat	26.114,39

Ortaklardan Alacaklar	1.033.162,66
-Gecikmiş ödemeler	178.174,66
-Gelecek dönem aidatlar	854.988,00

DURAN VARLIKLAR 26.316.045,82

İmalatlar	24.992.362,31
Arsa ve Binalar	625.708,17
Taşıtlar	152.127,31
Diğer Varlıklar	545.848,03

DiĞER AKTİFLER 2.721.089,07

Tapu ve İmar Çalışmaları	2.666.751,89
Diğer Aktifler	54.337,18

DÖNEM ZARARI 3.657.519,57

41.607.031,84

PASİFLER

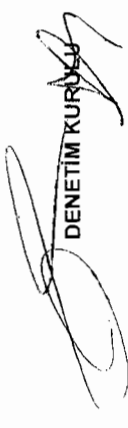
ÖZ KAYNAKLAR 40.715.795,25

Sermaye	132.800,00
Bina Katılım Payları	33.838.981,54
Doğalgaz Katılım Payları	466.136,80
Gayrimenkul Satış Kazançları	5.788.576,34
Birikmiş Amortisman	463.941,17
Araç Yenileme Fonu	25.359,40

YABANCI KAYNAKLAR 891.236,59

Satıcılara Borçlar	662.751,98
Vergi ve Sigorta	115.281,77
Muhtelif Borçlar	15.361,19
Üyelere C/H Borçları	67.984,46
Havalelerden	29.857,19

41.607.031,84


DENETİM KURULU

S.S.GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ
31.12.2017 TARİHLİ GELİR-GİDER TABLOSU

GİDERLER		GELİRLER	
PERSONEL GİDERLERİ	1.851.415,47	FAİZ GELİRLERİ	810.802,26
- Büro ve Saha Personeli	1.610.239,41	SAİR GELİRLER	46.128,72
-Yönetim ve Denetim Kurulu	127.068,48	DÖNEM ZARARI	3.657.519,57
- Müşavir Ücretleri	114.107,58		
SİTE GÜVENLİK GİDERLERİ	1.041.046,29		
BÜRO GİDERLERİ	141.043,86		
- Elektrik Giderleri	48.181,93		
- Su - Isınma - Telefon Giderleri	50.539,93		
- Yakıt Giderleri	15.237,45		
- Büro Harcamaları	27.084,55		
TAMİR BAKIM ve SİGORTA	28.693,79		
-Tamir ve Bakım Giderleri	20.451,37		
- Sigorta Giderleri	8.242,42		
MAHKEME ve İCRA GİDERLERİ	17.958,91		
GENEL KURUL GİDERLERİ	34.699,55		
VERGİ, AMORTİSMAN ve FİNANS	223.940,44		
- Vergiler	26.558,27		
- Finansman	143.562,78		
- Amortisman	53.819,39		
BAKIM ve SİTE ONARIM	1.175.652,24		
-Çevre	122.537,53		
-Bakım Onarım	1.042.345,10		
-Altyapı	10.769,61		
TOPLAM	4.514.450,55	TOPLAM	4.514.450,55

Ek:4

DENETİM KURULU

