

# 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 yasal süresi içerisinde tanzim olunmuştur.

Sayın Ortaklar,

Genel Kurul Toplantı Tarihi	:
İncelemenin ait olduğu dönem	: 01.01.2021 – 31.12.2021
Bu raporun düzenleme tarihi	: 10.07.2022
Bu raporun Yönetim Kurulu'na teslim tarihi	: 01.08.2022
Bu raporu hazırlayanlar	: H.Kaya İÇEL İbrahim KIZILDAŞ

“ 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 45 yıl olarak uzatılmıştır. Kanun'a aykırı bir durum bulunmamaktadır.

## B) YÖNETİM KURULU VE PERSONEL İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Faaliyet Raporunda Kooperatifin ağırlıklı olarak Faaliyet gösterdiği alanlardaki yeni uygulamalar, gelişmeler ve hedefler yer almaktır. Denetim Kurulumuzca hazırlanan iş bu raporda finansal denetim sonuçları, bütçe uygulamalarına ve muhasebe belge kayıt denetimine ağırlık verilmiştir.

1. Yönetim Kurulu asıl üyeleri, Kooperatifler Kanunu ve kooperatif anasözleşmesinde öngörülen üyelik şartlarını taşımaktadırlar.
2. Yönetim Kurulu toplantı nisabı (toplantı yeter üye sayısı) kaybedilmemiş olduğundan, ilgili dönemde yedek üyelerle çağrı yapılmasına gerek olmamıştır.
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. İmar Barışı Kanunu çerçevesinde mevcut yapı kayıt belgeleri alınan

Yönetim Kurulu kararı ile kat mülkiyeti tapusuna dönüştürülmüş ve bu dönüşüm işlemi ile ilgili olarak tapuda işlem yapılmıştır.

8. Yönetim Kurulu tarafından Kat Mülkiyeti tapuları alınan bağımsız bölümlerin Yönetim Planıının Toplu Yapıya dönüştürülmesi konusunda Belediye nezdinde yapılan çalışmaların sonuç vermemesi üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü nezdinde girişimlerde bulunularak alınan Özelge Çerçeve içinde Tapuda Sitenin Toplu Yapı olarak tescili mümkün olmuştur.
9. Kooperatif ait defter ve belgelerin incelenmesinde ve tesliminde herhangi bir sıkıntı ve zorluk yaşanmamıştır. Denetim Kurulumuz tarafından son Genel Kuruldan sonra 3 kez Fiili Kasa Sayımı yapılarak Kasa Sayım Tutanakları düzenlenmiştir.
10. Genel Kurul'a sunulacak Yönetim Kurulu çalışma raporunda ki görüşler ve öneriler Yönetim Kurulunun 2021 yıllarında gerçekleştirdiği faaliyetleri yansitmaktır ve gelecek döneme ait görüş ve önerilere yer verilmektedir. Raporumuzda Yönetim Kurulu faaliyet raporunda yer almakla birlikte faaliyetlere ilişkin ağırlık taşıyan hususlar ile hesap incelemelerine yer verilmiştir.
11. Kooperatifimiz İdari ve Teknik Müdürleri ile tüm çalışanlarının SGK primleri, maaşları ve ödenmesi gereken kanuni ve diğer vergiler tam ve zamanında yatırılmakta ve ödenmeye olduğu gözlemlenmiştir.
12. 2021 ve 2022 yılları enflasyon oranlarının yüksek çıkması nedeniyle Cumhurbaşkanlığı tarafından çıkarılan Kararnameler çerçevesinde Çalışan Personel ücretleri ile alt yüklenici olarak faaliyet gösteren güvenlik firması çalışanlarının ücretleri ilan edilen enflasyon oranında arttırılmıştır.
13. 24. Ekim 2021 tarihli Genel Kurulda alınan Karar gereği Hesap Tetkik Komisyonu incelemesini tamamlayarak 2022 yılı içerisinde Raporunu vermiş olup, Yönetim Kurulunca, Denetim Kurulumuzun tavsiyesine uyularak rapordaki muğlak bölümlerin tavsihi neticcsı ilgili raporda öngörülen adli kovuşturmalar başlatılmış ayrıca Rapor ve Ekleri Ortaklarla paylaşılmıştır.

### C) ORTAKLIK İŞLEMLERİ BÖLÜMÜ

1. Ortaklar listesi anasözleşmeye uygun düzenlenmiştir. ( Not: Her ortak sadece 1 (bir) oya sahiptir.)
2. Ortaklıktan ayrılanlar ile yeni ortak olanların yönetim kurulu kararları alınarak yeni ortakların kooperatif ortaklığını kayıt altına alınmış ve ilgili bağımsız bölümler bazında isim tescilleri yapılmıştır.
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. Yönetim Kurulu tarafından, ortaklar arasında hak ve vecibelerde eşitlik ilkesine uygun hareket edildiği gözlemlenmiştir.

6. Kooperatif Ortaklarinca Denetim Kurulumuza verilen şikayet dilekçeleri ciddi biçimde soruşturulmuş bu konuda Yönetim Kuruluna yazılı ve sözlü mütalaalarda bulunularak Ortakların mağduriyetinin giderilmesi yönünde çalışmalar yapılmıştır.
  
7. 2021 yılı içerisinde 49 adet apartman dairesi, 41 adet villa olmak üzere toplam 90 adet devir işlemi olmuştur.
  
8. 2021 yılında proje ve imar mevzuatına aykırı inşaat imalatlarından dolayı ortaklıktan ihraç işlemi yapılmamış ancak bağımsız bölümlerin inşaat alanını genişleten ortaklara yazılı uyarılarda bulunulmuştur.
  
9. Genel Kurulun aldığı muhtelif Kararlarda açıkça belirtildiği üzere Yönetim Kurulu İşyerleri olarak kiraya verilen bağımsız bölüm maliklerine yazılı uyarılarda bulunmakta ve konut olarak tescil edilen bağımsız bölümleri işyeri olarak kiraya vermemelerini istemektedir. Bu konuda Beykoz belediyesi de uyarilarak Kooperatif in işyeri olarak kullanılacak konutlar için muvafakatname vermeyeceği hususu yazılı olarak iletilmiştir.

**10. a-Ortaklardan Alacaklar**

**1.759.771,79-TL**

- Katılım paylarından alacaklar : 1.654.468,83-TL
  - 0,01 - 100-TL arası borçlu (48 ortak): 809,56-TL
  - 100,01 - 500-TL arası borçlu (92 ortak): 30.332,57-TL
  - 500,01 - 800-TL arası borçlu (136 ortak): 94.821,90-TL
  - 800,01 – 1.500-TL arası borçlu (479 ortak): 540.666,88-TL
  - 1.500,01- üstü borçlu (368 ortak): 987.837,92-TL
- Katılım payları dışında : 1.056,08-TL
- İcra takibinde olan (10 ortak) : 104.246,88-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 , 27/02/2017 tarih 125/5 sayılı kararda 800,00-TL ve 03.11.2022 tarih 47/1 sayılı kararda 1.500,00-TL 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- 01/01/2021 – 31/12/2021** döneminde 131 adet idari, 53 adet teknik, 10 adet muhasebe ile ilgili yazılı müracaat yapılmış, gerekli inceleme ve cevaplama ilgili birimler tarafından sağlanmıştır.

**c- 31.12.2021 tarihi itibarı ile derdest dosyalar;**  
Kooperatifin davacı ve davalı olduğu ihtilaflar:

- Kooperatifin Davacı olduğu dosya sayısı : 30
- Kooperatifin Davalı olduğu dosya sayısı : 26
- Toplam : 56

- Temyizde olan davalı olduğumuz dosya sayısı	: 2
- Temyizde olan davacı olduğumuz dosya sayısı	: 12
- Temyizde olan kooperatifin taraf olamadığı dosya sayısı	: 1
Toplam	: 15

### C)DEFTER VE BELGELER BÖLÜMÜ

- 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. 3'de sunulmuştur.)
- Kayıtlar, muhasebe standartları ve ilkelerine (**Tek düzen hesap planı**) uygunluk içermektedir.
- Envanter defterine, dönem sonu ve dönem başı açılış bilançosu işlenmiştir.
- Yevmiye ve envanter defterlerinin noter kapanış tasdikleri usulüne uygun yapılmıştır.
- 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 müdürenin sorumluluğu altında muhafaza edilmeleri Yönetim Kurulunca karar altına alınmıştır.
- 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

- Bilanço(Ek 1)ve Gelir-Gider tablosu (Ek 2)kooperatifin muhasebe belge ve defterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bilanço(Ek 1)ve Gelir-Gider tablosu (Ek 2)muhasebe standartları ile ilkelerine uygun hazırlanmıştır.
- 24.10.2021 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurulda kabul edilen 2021 yılı bütçesi tamamı kullanılmıştır. 22.06.2019 tarihinden sonra corona virüs nedeniyle ortaya çıkan yasal düzenlemeler ve sağlık önlemleri çerçevesinde genel kurul yapılamamış 2020 yılında kooperatif faaliyetlerinin sürdürülebilmesi için 2019 yılı için kabul edilen bütçe aynı rakamlar içерerek herhangi bir artış yapılmaksızın 2021 yılı içinde uygulanmaya devam edilmiş sadece ortaya çıkan fiyat artışlarından etkilenmemesi için mevcut personele ücret artışları yapılmıştır. 2021 ve 2022 Yılları için açıklanan enflasyon oranlarının yüksek çıkması nedeniyle Cumhurbaşkanlığı kararnameleri ve vergi kanunlarında yapılan düzenlemeler gereği asgari ücret enflasyon oranında artırılmış , buna paralel olarak tüm çalışan personel ile diğer yüklenici firmaların personelinin ücretlerinin revizyonu gerekmıştır.Bu durum Kooperatifimizin bütçesinin açık vermesine sebebiyet vermiştir.

## D1) DÖNEN VARLIKLAR(AKTİF HS.)

- a- Kasa, banka ve alacaklar incelenmiş, 31.12.2021 tarihi itibarı ile;

Kasa	2.683,86 -TL
Banka	1.547.822,55-TL

Vadesiz mevduat	85.851,87 -TL
Vadeli mevduat	1.461.970,68 -TL

- b-Vadeli mevduat detayı ise

Vadeli Mevduat (arsa satış)	805.137,78 -TL
Kıdem tazminat fonu	384.248,60 -TL
Güvenlik kıdem tazminat fonu	1.653,66 -TL
Hukuk fonu	65.256,01 -TL
Yatırım fonları	202.948,51 -TL
Total yakıtmamatik fonu	2.726,11 -TL

- c- Ayrıca 31/12/2021 tarihi itibarı ile bloke süreleri dolduğunda banka mevcutlarımıza eklenecek 352.193,20-TL'sı 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
01/01/2018-31/12/2018 Faiz (+)	1.019.913-TL
01/01-31/12/2019 Tr.arası hs.eklenen (+)	682.286-TL
01/01/2019-31/12/2019 Faiz (+)	746.023-TL
01/01/2020-31/12/2020 Faiz (+)	218.402-TL
01/01/2021-31/12/2022 Faiz (+)	148.856-TL

TOPLAM

12.065.763-TL

<u>2015 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	1.583.557-TL
<u>2016 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	736.156-TL
<u>2017 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	347.039-TL
<u>2018 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	3.704.630-TL
<u>2019 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	1.024.821-TL
<u>2020 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	3.620.871-TL
<u>2021 yılında yapılan ödemeler (-)</u>	243.552-TL
TOPLAM	11.260.626-TL

2021 yılı içerisinde tapu-imar fonundan yapılan ödemelerin ödeme merkezleri itibariyle tablosu aşağıda verilmiştir.

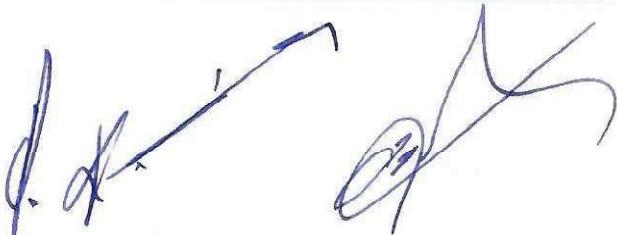
#### **31/12/2021 TARİHİ İTİBARI İLE ARSA MEVDUAT HESABI**

2020 Yılısonu itibarı ile devir	899.833,58
2021 Yılı brüt faiz geliri	156.690,52
	1.056.524,10
Stopaj kesintileri (-)	-7.834,51
31/12/2021 Olması gereken	1.048.689,59
31/12/2021 Mevcut Bakiye (-)	-805.137,78
2021 yılı arsa mevduatı kullanım	<b>243.551,81</b>

#### **KULLANIM DETAY**

##### **Firma Ödemeleri**

Özelleri Harita	7.027,56
Promer Planlama	24.124,25
Uygar Taahhüt	212.400,00
	<b>243.551,81</b>



## D2) DURAN VARLIKLAR

31.12.2021 tarihi itibariyle İnşa edilen bağımsız bölümler hesabında 1.357.117,02 TL olduğu, Demirbaşlar, Arazi ve Arsalar, Binalar, Tesis,Makine ve Cihazlar, Taşıtlar ve Duran Varlıklar hesabında 1.491.129,83-TL bakiye bulunduğu ve aynı hesabın amortisman payıının ise 737.471,85-TL olarak gerçekleştiği bu tarih itibariyle demirbaş net değerinin 753.657,98-TL olduğu , Tapu ve imar işleri ödemeleri 7.946.825,52- TL olup kayıtlara uygunluğu anlaşılmıştır.

## D3) DİĞER AKTİFLER

Bilanço'nun “**Düger Aktifler**” bölümünde yer alan toplam bakiye 103.083,38-TL’sının 9.812,20 TL’sı depozito ve teminatlar, 30.934,61 TL’sı şüpheli ve diğer alacaklar, 33.720,21 TL’sı Personel ve iş avansları, 28.616,36 TL’sı ise firmalara verilen avanslar hesabından oluştğu görülmüştür.

## D4) YABANCI KAYNAKLAR (PASİF HS.)

- a- Saticılara Borçlar kalemini oluşturan 100.177,41 TL’sı borcun 2021 yılında ikmal edilen hizmet alımları karşılığındaoluştugu anlaşılmıştır. 3.271,31- TL’ sının ise diğer çeşitli borçlar bakiyesinden oluştugu tespit edilmiştir.
- b- Ortaklara borçlar incelenmiş, kimden geldiği anlaşılamayan aidat havalelerinin 22.132,82 TL’sı olduğu görülmüştür. Cari hesaplardan ortaklara borçlar ise, kredi kartı toplu çekim ödemelerinden kaynaklanmakta olduğu ve toplam 79.807,52- TL’sı olduğu görülmüştür.
- c- Ödenecek Vergi ve sigorta borçlarının, 12inci ayda tahakkuk eden ve 2022 yılı içerisinde ödenecek olan ssk,vergi borçların danoluştugu ve 138.418,81- TL’sı olduğu görülmektedir.

## D5) GELİR – GİDER HESAPLARI

### a- Giderler

3.439.221,33-TL	Personel, Yönetim, Denetim ve Müşavirlik ücretleri
1.690.543,39-TL	Özel güvenlik ödemeleri
148.618,03-TL	Aydınlatma,Su,Telefon,Isınma giderleri
61.774,83-TL	Yakıt, Tamir Bakım ve Onarım giderleri
109.983,61-TL	Sigorta, Mahkeme ve Dava giderleri
181.401,92-TL	Büro ve Genel Kurul giderleri
142.035,58-TL	Kooperatif ait vergiler, Finansman ve Diğer giderler
271.916,36-TL	Planlanan giderler
<u>6.045.495,05-TL</u>	

## b- Gelirler

Faiz gelirleri 375.759,63-TL olup, bunun

148.856,01-TL	Arsa mevduatına aittir.
70.593,20-TL	Ortakların ödemelerindeki gecikme nedeniyle alınan vadefarkıdır.
156.310,42-TL	Kooperatifte ait vadeli mevduatlara ilişkin faiz tutarlarıdır.

Sair gelirlerde yer alan 194.060,03-TL'nin detayı ise;

76.339,30-TL	SGK Prim Teşvikleri
17.140,00-TL	Kocaeli Bağımsız cari hesap düzeltme
4.188,08-TL	Dal ve budama-moloz atıkları atım karşılığı ödemeler
80.112,82-TL	Mahkeme ve İcra takip gelirleri
15.968,00-TL	Özel villalardan ve Milli Eğitim Bakanlığı Lojmanından alınan hizmet karşılığı tahsilatlardır.
311.83-TL	Diger olağan dışı gelirler
<u>569.819,66-TL</u>	

5.475.675,39-TL Gelir-Gider Farkı

## E) KAT MÜLKİYETİ TESİSİ İLE İLGİLİ SON DURUM

31. 12.2020 tarihi itibariyle arsa tapusu tümüyle kooperatif mülkiyetinde olan parsellerden 914/5 Parsel haricindeki diğer bütün bağımsız bölümlerin tapuları almış bulunmakta, 2021 Yılı içerisinde kalan 914/5 parseldeki 20 adet villanın da Kat Mülkiyeti tapuları alınarak kat mülkiyetli bağımsız bölüm sayısı 1196 ya çıkarılmıştır.

Halen Dava safhasındaki 919/2 parselde 132 adet Bağımsız bölümün hisseli arsa olması nedeniyle diğer ortak ile mahkeme devam etmektedir.

## F) DİĞER AÇIKLAMALAR VE SONUÇ BÖLÜMÜ

### b) Ferdifleşme Sorunları

Kooperatifimizin yukarıda da ayrıntılı olarak izah edildiği üzere 1196 adet kat mülkiyeti tapusu alınmış kalan 132 adet bağımsız bölüme ait kat mülkiyeti tapuları söz konusu parselde bulunan diğer ortağın muvafakat vermemesi ve kendisine ait parseli İmar durumu olmamasına rağmen yüksek bedeller talep ederken kooperatifimize satmaya çalışması nedeniyle bir türlü anlaşma sağlanamamış ve konu yargıya intikal ederek kooperatifimiz aynen taksim suretiyle ortaklığun giderilmesi davası açmıştır. Bu dava halen devam etmektedir. Ancak ne zaman sonuçlanacağına dair bir öngörü yapmak mümkün bulunmamaktadır. Kooperatifimiz Yönetimi Kurulu tarafından mevcut hukuki durumun tavzisi açısından konunun uzmanlığı olduğu bilinen Av. Şeref KISACIK'a bir rapor tanzim ettirilmiş kendisi raporunda özetle söz konusu parselde kooperatif tarafından tüm ortakların katılacağı bir ödeme planı yapılmak suretiyle ortak hissesinin satın alınabileceği ancak imar barışı mevzuatı açısından satın alınacak arsa payının kooperatif ortak mülkiyetinde değil kat mülkiyeti tesisi aşamasında 919

Ada 2 Parsel maliki bulunan 132 bağımsız bölüme ilave edileceği dolayısıyla diğer kooperatif ortakları açısından adaletsiz bir paylaşım ortaya çıkacağı hususuna yer verilmiştir. Bu açıdan söz konusu parseldeki arsa payının diğer ortaklar tarafından satın alınması hususu adil bulunmadığı için dava sonucunda ortaya çıkacak kararın beklenmesi düşünülmekte ancak bu durumunda kat mülkiyeti tesis edilen 1196 bağımsız bölüm sahibinin mağdur edilmesine yol açacağı düşünüldüğünden kooperatif Genel Kurulu tarafından son Genel Kurul toplantısında Kat Mülkiyeti Tapsu alınan 1196 adet bağımsız bölümün Ferdileştirilmesi konusunda karar alınmış ancak bu karar konusunda açılan davalar neticesi mahkemelre yürütmemi durdurma kararı verilmiş, istinat mahkemesi de bu kararı onaylamıştır.

Diğer taraftan 919/2 parseldeki Kalealtı payının satınalınması halinde villa / apartman aidat ödeme dengesinin kullanılacağından sözedilmektedir. Görüşümüze göre bu husus da adil değildir. Çünkü Kooperatiflerde tasfiye sırasında kooperatif malvarlığından borçlar ödedikten sonra kalan net özvarlık ortaklar arasında eşit değıtilir. Bu durumda satılırken eşit dağıtılmak olan arsa bedeli satın alınırken bağımsız bölümler aidat paylaşım oranlarına göre paylaşılması adalet ve eşitlik ilkesine aykırı olacağ hususunu Sn ortakların dikkatine sunarız.

Beykoz Belediyesi tarafından 919/2 Parseli de kapsayan bölgede sürdürülen imar Planı çalışmalarına ferdileşmenin önünü açmak amacıyla Yönetim Kurulumuz tarafından önerilen değişiklikler Belediye yetkililerince makul karşılanmış ve planın ifraza imkan verecek şekilde düzeltilmesi gündeme gelmiştir. Bu öncü arsanın diğer ortağı tarafından da desteklendiği hatta bu konuda belediye nezdinde girişimlerde bulunduğu öğrenilmiştir. Bu talebin gerçekleşmesi durumunda her iki tarafından yararına olacağı düşüncesindeyiz.

Bu durumda satınalma seçeneğinin imar planının ilanına kadar bekletilmesi bütün ortaklarının yararınıadır.

#### c) Kıdem Tazminat Fonu

Kooperatifimizin ferdileşme işlemi sonrasında ortaya çıkacak ödemelerin gerek kooperatifin mali kaynakları ve gerekse biz ortakların kısıtlı bütçelerini zora koşmamaları için Kıdem Tazminat Fonu ayrılmamasına devam edilmesinin yararı malumlarınızdır. 31.12.2021 tarihi itibariyle kıdem ve ihbar tazminatları muhtemel yükü 1.848.200,00 TL sı dolayındadır. Aynı tarih itibariyle ayrılmış bulunan fon tutarı ise 384.249,00-TL'dir. 2021 yılında 219.256,00-TL tazminat ödenmiştir. 2021 sonu itibariyle 1.463.951-TL'lik fon eksigi bulunmaktadır.

#### d) Bütçe Gerçekleşmeleri Tablosu

( 000-TL )

BÜTÇE KALEMLERİ	2018 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2019 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2020 YILI GERÇEKLEŞEN	%	2021 YILI GERÇEKLEŞEN	%
- Personel Ödemeleri	2.054	50	2.795	56	2.876	50	3.439	57
- Güvenlik Giderleri	1190	29	1405	28	1443	25	1.690	28
- Site Bakım Onarım	290	7	211	4	584	10	272	5
- Diğer Ödemeler	565	14	599	12	901	15	582	10
(Amortismanlar hariç)								
<b>TOPLAM</b>	<b>4.099</b>	<b>100</b>	<b>4.939</b>	<b>100</b>	<b>5.804</b>	<b>100</b>	<b>5.983</b>	<b>100</b>

24.10.2021 tarihinde Kabul edilen Kooperatif bütçesi nin hesaplararası aktarmalar dikkate alındığında açık vermediği ve % 97 oranında kullanıldığı tesbit edilmiştir.

**e) Hesap incelemeleri Değerlendirmesi :**

Fatura ve harcama belgeleri üzerinde yapılan denetimlerimizde, fatura belgelerinin şekil şartı ve fatura üzerindeki 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. Periyodik olarak yapılan kasa sayımlarında ise Yasal Defterlerle mutabakat yapılarak kaydi ve fiziki bakiyelerin karşılaştırılması sonucu tenkit edilecek herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

**f) Hesap Tetkik Komisyonu Raporu :**

Koperatifimizin son Genel Kurul Toplantısında bazı ortakların yoğun muhalefetine karşı büyük bir oy farkıyla kabul ettiği sonra iptal ettirmek için davaların açıldığı ancak uygulanmasına engel olunamayan son 10 Yılın Hesaplarının İncelenmesine ilişkin Hesap Tetkik Komisyonu kurulması kararının Komisyon tarafından Kooperatifimize teslim edilen tamami belgeye ve maddi delillere dayalı Raporu İncelediğimizde ne kadar isabetli bir karar olduğu çok net olarak görülecektir.

Tüm Ortaklarımızın Kooperatif internet sitesinden bu raporu indirip dikkatlice okumalarını öneriyoruz.

2019 – 2020 yıllarını da ilgilendirdiği için özellikle koperatifimizin zarar uğratıldığını tespit ederek defalarca, yandaşlık ve sözde denetçilikle suçlanmamıza ,defalarca savcılıkta kamu kurumlarında ifade vermemize rağmen yılmadan raporladığımızı ve bu konularda ne kadar haklı olduğumuzu hesap tetkik Komisyonunun da teyid ettiği açıkça görülebilmektedir.

Diğer taraftan birkısim eski yöneticilerin kendi dönemleriyle yaptıkları harcama mukayesesı ile Raporu degersizleştirme çabaları beyhude çırپınlıslar olup ne o dönemlerde yapılan harcamalar nede yapılan harcalara kıyasla alınan sonuçlar hiç bir şekilde mukayese edilebir değildir.

2019 ve 2020 yıllarında düzenlemiş olduğumuz Yıllık ve Ara Denetim Raporlarında da Kooperatif Ortaklarının dikkatini çektiğimiz hemen bütün konular fazlasıyla Hesap Tetkik Komisyonu Raporunda da yer almış olup bu konularda ciddi yaptırımlar önerilmiştir.

Kooperatif Yönetim Kurulunun Kooperatif adına yürüttüğü adli takiplerin yanısıra Sayın Ortaklarımızın Raporu tetkik ederek Kooperatifler Kanunu tarafından verilen yasal haklarını adli mercilerde bizzat arayacaklarından hiç şüphemiz bulunmamaktadır.

**g) 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.

#### **h) Ortakların Bilgilendirilmesi Konusunda Hassasiyet gösterilmesi**

Yönetim Kurulumuzun almış olduğu kararları ve öngördüğü projeler ile çözüm önerilerini ortaklarımıza paylaşmalı eski yıllarda olduğu gibi Kooperatif İnternet Sitesinde yayinallyarak Ortaklarımıza uygulamalardan daha sık haberdar etmesi tüm ortaklarımızın ortak elektrisidir. Özellikle son yıllarda yaşanan gelişmeler ve Ferdileşmeye ilişkin bekentiler arttıkça bu konudaki gecikmenin speküle edilmesini önlemek adına bilgilendirme konusuna ağırlık verilmesi gerektiğini bu nedenle de Kooperatif bünyesinde Ortaklarla ilişkileri temin edecek personel istihdamının önemini vurgulamaktayız.

#### **G) SONUÇ :**

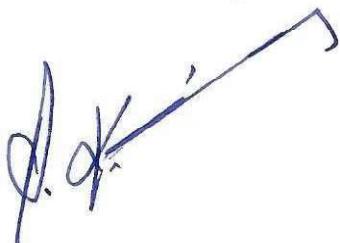
Kooperatifimizin 01.01.2021 – 31.12.2021 dönemi hesapları, kooperatif kayıtları ve ekli belgeleri tarafımızdan genel kabul görmüş, muhasebe ve denetim esasları dikkate alınarak incelenmiştir. Ayrıca Yönetim Kurulu Kararları ile uygulama esaslarında kontrol edilmiştir. Yapılan işlemlerin Genel Kurul kararlarına 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.

Saygılarımızla ;

#### **DENETİM KURULU**

**H.KAYA İÇEL**

**İBRAHİM KIZILDAS**



**S.S. GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ**  
**31.12.2021 TARİHLİ BİLANÇOSU**

**AKTİF**

<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>5.554.013,40</b>	<b>YABANCI KAYNAKLAR</b>	<b>54.088.944,77</b>
Kasa	2.683,86		Satıcılarla Borçlar	100.177,41
Banka	1.900.015,75		Vergi ve Sigorta	138.418,81
Vadesiz Mevduat	85.851,87		Diğer Borçlar	3.271,31
Vadeli Mevduat	1.461.970,68		Ortaklara Borçlar	53.847.077,24
Banka Kartları	352.193,20		Cari Hesaplardan	79.807,52
Ortaklardan Alacaklar	3.651.313,79		Havalelerden	22.132,82
Taahhütlerden Alacaklar	1.655.524,91		Katılım Paylarındandan	53.745.136,90
Gelecek Dönem Aidat Alacakları	1.891.542,00		Sermaye	-32.898.572,08
Ira Takiplerinden Alacaklar	104.246,88		Doğalgaz Kat. Pay.	132.800,00
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>10.057.600,52</b>	Sermaye Eklenen G.Menkul	466.136,80
İnsa Edilen Bağımsız Bölgeler	1.357.117,02		Satış Kazançları	5.788.576,34
Demirbaşlar	8.700.483,50		Gegmiş Yıllar Zararı (-)	-39.286.085,22
Arsalar	615.812,22			
Binalar	9.895,95			
Tesis,Makine ve Cihazlar	3.500,00			
Taşıtlar	162.877,31			
Demirbaş	680.651,05			
Tapu-İmar Çalışmaları	7.946.825,52			
Diğ.Maddi Olm.Drn.Varlıklar	18.393,30			
B.Amortisman	-737.471,85			
<b>DİĞER AKTİFLER</b>		<b>103.083,38</b>		
Düzenleme	103.083,38			
Diğer Alacaklar				
Depozitolar ve Terminatlar	9.812,20			
Personel ve İş Avansları	33.720,21			
Firmalara Verilen Avanslar	28.616,36			
Şüpheli Alacaklar	17.134,61			
Diğer Alacaklar	13.800,00			

**AKTİF**

**PASİF**

**ÖZ KAYNAKLAR**

<b>5.475.675,39</b>	<b>15.714.697,30</b>
---------------------	----------------------

**S.S.GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ**  
**31.12.2021 TARİHLİ GELİR-GİDER FARKI**

GİDERLER	GELİRLER
1- GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	6.045.495,05
-Personel Giderleri	3.020.177,21
-Yönetim ve Denetim Kurulu Giderleri	259.988,26
-Müşavirlik Giderleri	159.055,86
-Site Güvenlik Giderleri	1.690.543,39
-Aydınlatma Giderleri	92.760,49
-Su, Telefon ve Isıtma	55.857,54
-Yakit Giderleri	28.838,54
-Tamir, Bakım Onarım Giderleri	32.936,29
-Sigorta Giderleri	5.411,16
-Mahkeme, İcra ve Dava Giderleri	104.572,45
-Biro Giderleri	48.647,12
-Genel Kurul Giderleri	132.754,80
-Kooperatifte ait Vergiler	30.158,64
-Finansman ve Diğer Giderler	49.246,95
-Amortisman Giderleri	62.629,99
3- GELİR-GİDER FARKI	5.475.675,39
1-DİĞER GELİRLER	194.060,03
-SGK Prim Teşvikleri	76.339,30
-Diğer Sair Gelirler	101.752,73
-Özel Villaların Hizmetten Yararlanma Gelirleri	15.968,00
2-FAİZ GELİRLERI	375.759,63
-Banka Faiz Gelirleri (Net)	305.166,43
-Banka Faiz Gelirleri (Brüt)	320.842,32
-Banka Faiz Stopaj Kesintileri	-15.675,89
-Vade Farkı Gelirleri	70.593,20
3- GELİR-GİDER FARKI	6.045.495,05
-Site Bakım Onarım Gideri	271.916,36
* Çevre	255.988,81
* Bakım Onarım	15.927,55
-Kamera Kayıt Sistemi	10.666,30
-Altyapı ve Yol Tamir	5.261,25

\* Demirbaş harcamaları 32.862,14 TL'dir.

S.S.GÖKSU EVLERİ ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

S.N.	DEFTERİN NEVİ	2020/Açılışları	2020/Kapanışları	2021/Açılışları	2021/Kapanışları	2022/Açılışları
1	Yemiyile Defteri	Beykoz III. Noterliği 18/12/2019 11111	Beykoz III. Noterliği 17/06/2021 006781	Beykoz III. Noterliği 16/12/2020 16089	Beykoz III. Noterliği 28/08/2022 10441	Beykoz III. Noterliği 17/12/2021 18064
2	Defter-i Kebir	Beykoz III. Noterliği 18/12/2019 11112		Beykoz III. Noterliği 16/12/2020 16091		Beykoz III. Noterliği 17/12/2021 18065
3	Envanter Defteri	Beykoz III. Noterliği 18/12/2019 11114	Beykoz III. Noterliği 17/06/2021 006782		Beykoz III. Noterliği 16/12/2020 16090	Beykoz III. Noterliği 28/06/2022 10440
4	Ortaklar Pay Defteri (apartman)	Beykoz I. Noterliği 18/02/2013 4378		Beykoz I. Noterliği 18/02/2013 4378	Beykoz I. Noterliği 18/02/2013 4378	Beykoz III. Noterliği 17/12/2021 18066
5	Ortaklar Pay Defteri (villa)	Beykoz I. Noterliği 18/02/2013 4377		Beykoz I. Noterliği 18/02/2013 4377	Beykoz I. Noterliği 18/02/2013 4377	Beykoz III. Noterliği 17/12/2021 18065
6	Yönetim Kurulu Karar Defteri	07/12/2020 15144 (Ek Defter Onayı)		06/01/2021 147 (Ara Onaylı)	Beykoz III. Noterliği 20/01/2022 839	Beykoz III. Noterliği 17/12/2021 18067
7	Genel Kurul Toplantı ve Müzikere Defteri	Beykoz III. Noterliği 10/12/2018 9442			Beykoz III. Noterliği 10/12/2018 9442	
8	Denetim Defteri	Beykoz III. Noterliği 18/12/2019 11113			Beykoz III. Noterliği 18/12/2019 11113	