

ATAMAN KARİNA PENDİK SİTESİ
01.01.2018- 31.03.2018 TARİHLERİ ARASI
DENETİM KURULU RAPORU

Sitemiz Denetim kurulu , **01.01.2018- 31.03.2018** tarihleri arasındaki denetim toplantısını 27/04/2018 tarihinde gerçekleştirmiş ve yapılan denetim sonucunda Kat Mülkiyet Kanunu, Yönetim Planı ve Genel Kurul Kararları doğrultusunda tarafımızca incelenmiş ,tespit edilen hususlar ile görüşlerimiz rapor halinde hazırlanarak aşağıda sunulmuştur.

A- MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME:

Belirtilen döneme ait Bilanço kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

1-BİLANÇO TABLOSU:

AKTİF(VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
DÖNEN VARLIKLAR	423.241,74	KISA VADELİ BORÇLAR	411.920,30
Kasa	1.512,50	Satıcılara Borçlar	372.915,84
Bankalar	133.367,43	Personele Borçlar	24.603,74
Site sakinlerinden alacaklar	136.860,07	Ödenecek vergi ve yük.	13.987,88
Şüpheli alacaklar	149.601,66	Diğer Borçlar	412,84
Gelecek aylara ait giderler	1.750,08	UZUN VADELİ BORÇLAR	139.620,44
Personel Avansları	150,00	Alınan depozitolar	139.620,44
DURAN VARLIKLAR	142.714,40	ÖZKAYNAKLAR	14.415,40
Verilen depozitolar	139.620,44	Geçmiş yıl gelir artışı(+)	40.948,16

Diğer Maddi Olmayan Varlıklar 3.093,96 2018/ 1. Dön.gider art.(-)26.532,76

AKTİF TOPLAMI 565.956,14 PASİF TOPLAMI 565.956,14

Bilanço, 31 Mart 2018 tarihi itibariyle sitenin varlıklarını (sol tarafta) ve yükümlülüklerini(sağ tarafta) göstermektedir. Yukarıdaki bilançoya göre 31 Mart 2018 itibariyle sitemizin 134.879,93 TL'si Hazır Değerler (1.512,50 +133.367,43)nakit olmak üzere toplam 423.241,74 TL varlığı,411.920,30TL borcu bulunmakta olup, 01.01.2018-31.03.2018 arasındaki 3 aylık dönemdeki zararı 26.532,76 TL (Gider artışı) oluşmuştur.

A-DÖNEN VE DURAN VARLIKLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

BANKALAR HESABINDA;

-Site Yönetiminin 31.03.2018 tarihi itibariyle Akbank/Güzelyalı şubesinde 133.093,81 TL. ve Apsiyon Pos'ta(kredi kartı ile yapılan ödeme) 273,62 TL. olmak üzere toplam 133.367,43 TL.mevduat'ın bulunduğu,

Akbank'ta mevcut olan 32.154,85 TL.nin vadesiz mevduat olduğu, 100.938,96 TL. sının ise 30.03.2018 tarihinde %13,00 Faiz oranı ile bir aylık vadeli mevduata dönüştürüldüğü ,

SİTE SAKİNLERİNDEN ALACAKLAR HESABINDA;

-Site sakinlerinden olan alacaklar toplamının 136.860,07 TL. olduğu,bu bedel toplam tahakkuklar ile karşılaştırıldığında, tahakkuk ettirilen bedellerin %82,00 sinin tahsil edildiği,

ŞÜPHELİ ALACAKLAR HESABINDA;

- Site sakinlerinden olan Kanuni Takipteki alacaklar toplamının 149.601,66 TL. olduğu,bu bedel toplam kanuni takipteki alacaklar ile karşılaştırıldığında, kanuni takipteki bedellerin %14,50 nin tahsil edildiği, ancak takipteki alacakların tahsilat sureleri uzun sürmesi nedeniyle,tahsil edilen oranın düşük seviyede devam ettiği,

GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABINDA;

Gelecek aylara ait giderler bölümünde görülen 1.750,08 TL.nin yıl sonuna kadar ödeyeceğimiz sigorta poliçesi taksit tutarlarının olduğu,

PERSONEL AVANSLARI HESABINDA ;

-Avans hesabı bölümünde görülen 150,00 TL nin, taksitler halinde kesilen personele verilen avans tutarının olduğu,

VERİLEN VE ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABINDA GÖRÜLEN;

- Verilen ve Alınan Depozito ve Teminatlarda görülen 139.620,44 TL.lık tutarın,1.ve 2. Etap kat maliklerinden alınan 130.038,00TL.si iğdaş doğalgaz güvence bedelini, 9.582,44 TL.de Ayedaş'a verilen elektrik güvence bedelinin olduğu,

DİĞER MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HESABINDA;

-Maddi olmayan varlıklarda görülen 3.093,96 TL.nin site içerisindeki daire ve blokları için alınan Enerji Kimlik belge tutarının olduğu,

B-KISA VADELİ BORÇLARI İNCELEDİĞİMİZDE;

SATICILARA BORÇLAR HESABINDA;

- Tedarikçilere(satıcılar) olan borçların tamamı 372.915,84TL.dir.Bu borcun %48,80 sine tekabül eden 181.974,38 TL.lık kısmı daha evvelki yıllardan gelen ve profesyonel yönetim firması ile davalık olan ve halen davası devam eden Hotek yapı Yönetim ve İşletim Hiz. A.Ş.'ne ait olduğu, Diğer kalan borçlar ise,önümüzdeki aylarda ödenecek olan 40.000,00 TL.si Karel elektronik san. a.ş faturaları,23.133,00 TL. si iski faturaları,65.769,00 TL.si İğdaş faturaları, 45.854,96 TL.Ekol güvenlik hizmet faturası , 3.849,22 TL.Gemak asansör san. ve ltd.şti.nin faturası ile geriye kalan 12.335,28 TL.sı ise diğer muhtelif firmaların c/h alacaklarından kalan borçlar olduğu,

PERSONELE BORÇLAR HESABINDA;

-Personele borçlar bölümünde yer alan 24.603,74 TL nın, site yönetiminde çalışan personelin Mart ayı ücretleri olup ödemelerin 02.04.2018 tarihinde yapılacak olan tutarların olduğu,

ÖDENECEK VERGİ VE YÜKÜMLÜLÜKLER HESABINDA;

-Ödenecek vergi ve yükümlülükte yer alan 13.987,88 TL.nin site yönetiminde çalışan 13 adet personelin ücretlerinden kesilen gelir vergisi tutarları ile SGK primlerinden oluştuğu,ödemelerin ise Nisan/2018 ayı içinde ödenecek olan tutarlarının olduğu,

DIĐER ÇEŞİTLİ BORÇLAR HESABINDA;

Borçlar hesabında yer alan 412,84 TL.nin,çalışan personelin maaşından her ay düzenli olarak kesilen 25. İcra dairesine ait kesintinin olduğu,

Görölmüştür.

2- GELİR /GİDER TABLOSU

Belirtilen döneme ait Gelir ve Gider kalemlerinin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

TAHAKKUK EDEN GELİRLER (+)	638.140,67
1-AİDAT GELİRLERİ	336.438,06
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	202.775,43
- Ortak alan ısıtma	62.334,95
- Bireysel ısıtma	140.440,48
3- SU GELİRLERİ	51.512,50
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	6.720,00
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	2.104,20
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	7.520,92
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	18.611,04
8- TEŞVİK GELİRLERİ	8.495,48
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	3.203,04
10- DIĐER GELİRLER	110,00
11-SİGORTA HASAR GELİRLERİ	650,00
VERİLEN HİZMET VE MALİYET GİDERLERİ (-)	664.673,43

YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ

252.220,77

1- İDARİ PERSONEL GİDERLERİ	23.775,01
2- TEKNİK PERSONEL GİDERLERİ	35.420,75
3- GÜVENLİK PERSONEL GİDERLERİ	126.375,15
4- TEMİZLİK PERSONEL GİDERLERİ	51.400,19
5- BAHÇE BAKIM PERSONELGİDERLER	9.001,35
6- PERSONEL KİDEM TAZMİNATİ GİDERLERİ	6.248,32

İŞLETME GİDERLERİ

347.647,48

1- ELEKTRİK GİDERLERİ	68.892,45
2- SU GİDERLERİ	69.260,00
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	202.775,00
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	6.720,03

BAKIM ONARIM GİDERLERİ

27.935,15

-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.137,00
- ASANSÖR BAKIM ONARIM GİDERLERİ	7.363,20
- HAVUZ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	6.404,74
- BAHÇE BAKIM ONARIM GİDERLERİ	3.471,20
- TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ	6.814,01
- GÜVENLİK SİSTEMLERİ BAKIM ONARIM GİDERLERİ	870,00
- ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ BAKIM ONARIM GİDER	1.050,00
- HABERLEŞME UYDU SİSTEM BAKIM ONARIM GİD.	560,00
-SOSYAL TESİS HİZMET GİDERLERİ	265,00

ÇEŞİTLİ GİDERLER

36.870,03

- HUKUK MUŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ	3.705,88
- HUZUR HAKKI GİDERLERİ	6.750,00
- ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	1.750,08
-SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ GİDERLERİ	14.002,27

-HABERLEŞME GİDERLERİ	536,29
-MUHASEBE PROGRAM GİDERLERİ	2.692,17
-PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU GİDERLERİ	1.278,99
-PERSONEL YOL GİDERLERİ	705,00
-TEMSİL AĞIRLAMA GİDERLERİ	329,32
-DENETİM KURULU ÜCRET GİDERLERİ	600,00
-KİRTASİYE GİDERLERİ	197,06
- DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER	4.323,03

2018 YILI/ 1.ÜÇ AYLIK GİDER ARTIĞI (-) 26.532,76

GELİR/GİDER FARKI:

GELİRLER; 638.140,67

GİDERLER; 664.673,43

GİDER ARTIĞI; (-) 26.532,76

3- ALACAKLAR VE BORÇLARIMIZ:

Site Yönetiminin 01.01.2018- 31.03.2018 tarihleri arasındaki alacak ve borç dengesi:

ALACAKLARIMIZ

KASADAKİ NAKİT	1.512,50
BANKALARDA	133.367,43
SİTE SAKİNLERİNDEN	136.860,07
KANUNİ TAKİP.ALACAK.	149.601,66
TOPLAM:	421.341,66

BORÇLARIMIZ

SATICILARA	372.915,84
PERSONELE BORÇLAR	24.603,74
ÖDENECEK VERGİ VE YÜK.	13.987,88
DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR	412,84
TOPLAM:	411.920,30

4- 2018 VE 2017 1. ÜÇ AYLIK GELİR- GİDER TABLOSU (TL)

SİTE GELİRLERİ:	2018 YILI	2017 YILI	Artış/Azalış (%)
1-AİDAT GELİRLERİ	336.438,06	325.756,62	3,28
2-DOĞALGAZ GELİRLERİ	202.775,43	199.069,72	1,86
3- SU GELİRLERİ	51.512,50	48.555,64	6,09
4- ENERJİ OKUMA HİZMET GELİRİ	6.720,00	6.690,00	0,45
5- KAFE KARİNA KİRA GELİRİ	2.104,20	2.037,40	3,28
6-İCRA FAİZ GELİRLERİ	7.520,92	13.108,71	-42,63
7- GECİKME FAİZ GELİRLERİ	18.611,04	10.946,41	70,02
8- TEŞVİK GELİRLERİ	8.495,48	4.013,70	111,68
9- VADELİ HESAP FAİZ GELİRLERİ	3.203,04	2.360,60	35,72
10- DİĞER GELİRLER	110,00	2.695,70	-95,92
11-SİGORTA HASAR GELİRLERİ	650,00	-	
12-İLAN VE REKLAM GELİRLERİ	-	750,00	
TOPLAM:	638.140,67	615.984,50	3,60

SİTE GİDERLERİ:

YÖNETİM PERSONEL GİDERLERİ	252.220,77	214.524,30	17,57
1- İDARİ PERSONEL	23.775,01	21.131,25	12,51
2- TEKNİK PERSONEL	35.420,75	24.655,29	43,67
3- GÜVENLİK PERSONEL	126.375,15	103.818,76	21,73
4- TEMİZLİK PERSONEL	51.400,19	56.701,97	-9,35
5- BAHÇE BAKIM	9.001,35	8.217,03	9,54
6- PERSONEL KİDEM TAZMİNATI	6.248,32	-	

İŞLETME GİDERLERİ	347.647,48	354.944,59	-2,06
1- ELEKTRİK GİDERLERİ	68.892,45	45.533,50	51,30
2- SU GİDERLERİ	69.260,00	80.914,00	-14,40
3- DOĞALGAZ GİDERLERİ	202.775,00	199.127,00	1,83
4- ENERJİ SAYAÇ OKUMA GİDERLERİ	6.720,03	8.920,04	-24,36
5 ELEKTRİK TAKSİT GİDERLERİ	-	20.450,05	
BAKIM ONARIM GİDERLERİ	27.935,15	23.759,66	17,58
-ELEKTRİK,MEKANİK BAKIM	1.137,00	4.269,60	-73,37
- ASANSÖR BAKIM	7.363,20	2.650,06	177,85
HAVUZ BAKIM	6.404,74	5.397,39	18,66
BAHÇE BAKIM	3.471,20	4.280,80	-18,90
TEMİZLİK MALZEMESİ	6.814,01	4.673,10	45,82
GÜVENLİK SİSTEMLERİ	870,00	1.670,00	-47,90
ISITMA SİSTEM KAZAN DAİRESİ	1.050,00	398,71	163,82
HABERLEŞME UYDU SİSTEM	560,00	420,00	33,33
SOSYAL TESİS HİZMET	265,00	-	
YATIRIM GİDERLERİ	-	104.845,43	
ÇEŞİTLİ GİDERLER	36.870,03	35.054,20	5,18
HUKUK MUŞAVİRLİĞİ	3.705,88	3.639,31	1,81
HUZUR HAKKI	6.750,00	4.770,00	41,50
ORTAK ALAN SİGORTA	1.750,08	1.786,02	-2,02

SARF NİTELİĞİNDEKİ DEMİRBAŞ	14.002,27	3.978,76	251,98
HABERLEŞME	536,29	2.534,40	-78,85
MUHASEBE PROGRAM	2.692,17	2.389,50	12,68
PERSONEL MUTFAK +İÇME SUYU	1.278,99	1.007,93	26,91
PERSONEL YOL	705,00	654,30	7,80
PERSONEL GİYİM	-	384,94	
BÜRO GİDERLERİ	1.126,38	2.985,99	-62,28
DİĞER ÇEŞİTLİ	4.323,03	10.923,05	-60,42
TOPLAM:	664.673,46	730.142,19	- 8,97
DÖNEM GELİR GİDER FARKI (-)	26.532,76	114.157,69	-76,76

Yukarıdaki tabloda 2018 ve 2017 yılına ait 1. Üç aylık karşılaştırmalı gelir ve gider tablosuna baktığımız zaman, tabloda dikkat çeken noktaları şu şekilde değerlendirebiliriz.

- 1.Site gelirleri 2018 yılının 1. Üç aylık döneminde bir önceki yıla göre %3,28 artmıştır.
2. Site giderleri 2017 yılının 1. Üç aylık dönemde 730.142,19TL seviyesinden 2018 yılında aynı dönemde %8,97 oranında azalarak 664.673,46 TL seviyesinde gerçekleşmiştir.Azalışı sınırlayan en önemli faktör Asansöre yapılan revizyon yatırımı ile asansörlerde sonradan meydana gelen beklenmedik giderlerdir.
- 3.İşletme giderlerinde 2017 yılının aynı dönemine göre %3,93 oranında artış olmuş ve özellikle elektrik giderleri bu artışta etkili olmuştur.
- 4.Bakım ve onarım giderlerinde 2017 yılının aynı dönemine göre %17,58 oranında artış olmuş ve özellikle de Asansör bakım giderlerinden meydana geldiği görülmüştür.
- 5.Çeşitli giderlerde 2017 yılının aynı dönemine göre %5,18 oranında artış gerçekleşmiş ve özellikle sarf niteliğindeki demirbaş harcamalarından kaynaklandığı görülmektedir.

C-SONUÇ;

- 1.Muhasebe ile ilgili belgeler düzenli bir şekilde tutulmuş ,klasörlere yerleştirilerek muhafaza altına alınmıştır.
- 2.Yapılan ödemelerin ilgili faturalarla uyumlu olduğu, borç ve alacak dengesinin sağlandığı tespit edilmiştir.
- 3.İşletme planında ve genel kurulda üzerinde durulan hususlar konusunda çalışmaların yapıldığı görülmüştür.
- 4.Sitemiz ile alakalı devam etmekte ve bitmiş olan davalar hakkında bilgi alınmıştır.
- 5.Kurulumuz,işletme bütçesinde öngörülmediği halde ortaya çıkan/çıkacak olan sabit kıymet harcamaları ve diğer giderler için kontrollü harcama yapılması ve nakit bütçesinin iyileştirilmesi açısından fayda sağlayacağını düşünmektedir.

Özellikle, önümüzdeki dönemlerde sitemizin yükümlü olduğu kidem tazminatı karşılıklarının ayrılabilmesi ve gelecek yıllar yatırım ihtiyaçlarının daha az bir maddi külfetle karşılanmasını teminen harcamalarda daha muhafazakar ve kontrollü olunmasını önemle tavsiye etmektedir.

Denetim Kurulumuz, Yönetim Kurulu başta olmak üzere, tüm site çalışanlarının görevlerini iyi niyet,şeffaflık ve hesap verilebilirlik üzerinde sürdürdüğünü görmüştür.Denetim sırasında özellikle Ümmiye Turgut hanıma, denetimin en etkin şekilde yapılması adına, ellerinden gelen en yüksek çabayı göstermiş,her türlü bilgi ve dökümanı sağlamıştır.kendilerine ve yönetim kuruluna teşekkür ederiz.

Saygılarımızla

DENETİM KURULU

Necmettin Tüysüz

İlker Ayan

Ali Ünal