

FLORA RESİDENCE YÖNETİCİLİĞİ KAT MALİKLERİ DENETİM KURULU RAPORU

01.01.2023 / 31.12.2023 tarihleri arasında döneme ait çalışmalarını ve faaliyetleri denetlenmiş aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

1-Belirtilen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

	GİDERLER	TUTAR
1	Daireler Tüketim Elektrik Gideri	7.522.139,59
2	Ortak Alan Elektrik Gideri	3.123.562,95
3	Daireler Tüketim Isınma Gideri	2.377.404,65
4	Ortak Alan Isınma Gideri	1.047.571,95
5	Daireler Tüketim Su Gideri	760.865,94
6	Ortak Alan Su Gideri	784.241,16
7	Gecikme Zammı	226.140,84
8	Brüt Ücretler	7.053.099,82
9	Personel Giyim Gideri	61.778,63
10	Personel Multinet ve Yemek Gideri	1.059.521,85
11	Haşere Mücadele Hizmetleri Gideri	23.048,70
12	Asansör Bakım Onarım Giderleri	211.106,18
13	Soğutma Servis Bakım Onarım Gideri	4.012,00
14	Isıtma Servis Ve Bakım Gideri	22.960,44
15	Turnike ve Bariyer Bakım Onarım Gideri	3.645,02
16	Mekanik Ve Elekt.Malz	46.360,79
17	Temizlik Malzemeleri	60.509,14
18	Dış Cephe Cam Temizliği	50.000,00
19	Wilo Pompa Bakım Gideri	49.706,10
20	Trafo Bakım Gideri	26.400,00
21	Tv Yayın Sistemi	700,00
22	Peyzaj Bakım Gideri	14.100,00
23	Makina ve Ekipman Tamir Gideri	32.373,00
24	Asansör Tamir Ve yedek Parça	51.496,08
25	Sigorta giderleri	676.416,49
26	İçme Suyu	28.044,16
27	Muhtelif İnşaat Malzemeleri	42.131,05
28	Ups Bakım Giderleri	7.971,88
29	Uydu Sistemi Bakım Onarım Gideri	12.000,00
30	Diğer Çeşitli Giderler	17.898,45
31	Yangın Söndürme Cihazları Bakım Ve Yenileme	36.093,11
32	Beyanname Damga Vergileri	1.431,02
33	Kırtasiye Gideri	17.674,47
34	Hukuk Giderleri	8.039,64
35	Teminat Mektubu Komisyonu İ.s.k.i ve İğdaş Abone	1.000,00
36	Ağırlama ve İkram Gideri	28.556,75
37	Kargo Nakliye Ve Ptt Gideri	10.101,76
38	Yönetim Bilişim Sistem Giderleri	39.933,00
39	Telefon ve Haberleşme Gideri	11.411,00
40	İnternet Gideri	7.889,90
41	Banka Masraf Giderleri	62.856,56
42	Noter Gideri	3.784,39
43	Demirbaş Giderleri	21.733,00
44	Türk Bayrağı Gideri	2.920,00
45	Bina Giriş Güvenlik Kart Alımı	11.617,50
46	İşletme Gideri	423.559,30
47	Muhasebe ve Danışmanlık Gideri	26.024,58
48	Avukat Danışma Giderleri	96.069,84
49	Enerji Danışmanlık Bedeli	6.820,77
50	Belgelendirme Gideri	21.038,16
51	Muhasebe Denetim Bedeli	36.000,00
52	İSG ve OSGB Hizmet Alımı	46.050,70
	GİDERLER TOPLAMI	26.317.812,31

Evrin GÜNAY
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
K.Bakkalköy Mah. ... Cad. No.3/305
Ataşehir / İSTANBUL
Kozyatağı C.D. 2230172947
TC Kimlik No. 20297047236

BÜTÇE DIŞI GİDERLER		TUTAR
1	Dükkan Üstleri ve Ortak Alan Çatı İŞleri	357.880,00
2	Güvenlik Kabini İŞleri	184.500,00
3	Dış Cephe ve Çatı LED Aydınlatma İŞleri	389.075,76
4	Dış Zemin Oturma Bankları İŞleri	160.000,00
5	Otopark Giriş Çizgi ÇalıŐmaları	30.988,00
6	Çatı Harf Montaj İŐlemleri	75.000,00
7	Dış Cephe Tabela ÇalıŐmaları	462.000,00
8	Asansör Aplik ve Yangın ÇıkıŐ Armatürleri kablolama ve Sensörler	116.630,00
9	Avlu Seramik Yalıtım ve Peyzaj İŞleri	4.642.787,75
10	Zemin Kompozit Demontaj ve Montaj İŞleri	22.000,00
11	Dış Cephe Kompozit Temizlik Ve Cila	200.000,00
12	Mermer Silim İŐlemleri	118.900,00
13	Kayar kapı ve Döner Kapı	43.393,64
14	Isıtma ve Soğutma Sistemi Hat DeğıŐimi	206.801,19
15	Çöp Vergisi Gideri	100.418,80
16	İhbar Ve Kıdem Tazminatı Gideri	578.525,00
17	Elektrik Abonelik Ayırma İŐlemleri	20.000,00
18	Dış Cephe Sepet Onarım ve Belgelendirme	54.854,85
BÜTÇE DIŞI GİDERLER TOPLAMI		7.763.754,99
GENEL GİDER TOPLAMI		34.081.567,30

GELİRLER		TUTAR
1	Daire Aidat Gelirleri	8.164.539,00
2	Penthouse Aidat Gelirleri	675.292,00
3	Dükkan Aidat Gelirleri	1.230.114,00
4	TK Aidat Gelirleri	305.916,00
5	TK Ortak alan Elektrik ,su,Isıtma Gelirleri	58.097,00
6	Elektrik Kullanım Gelirleri	9.599.527,00
7	Soğutma Gelirleri	842.207,18
8	Su Kullanım Gelirleri	1.103.062,79
9	Isıtma Kullanım Gelirleri	3.172.183,23
10	Su Gecikme Bedeli	11.076,12
11	Isıtma Gecikme Bedeli	6.231,04
12	Elektrik Gecikme Bedeli	100.093,95
13	Aidat Gecikme Bedeli	74.726,69
14	Soğutma Gecikme Bedeli	2.822,13
15	Hukuk Gelirleri	4.251,64
16	Siğorta Yansıtma Gelirleri	20.375,40
17	Kart Satış Geliri	10.520,00
18	Faiz Geliri	23.784,04
19	Pos Komisyon Gelirleri	55.008,42
GELİRLER TOPLAMI		25.459.827,63
BÜTÇE DIŞI GELİRLER		TUTAR
1	Ortak Alan Kullanım Bedeli	3.708.059,00
2	İndör Sistem Kullanım Bedeli	416.700,00
3	2023 Yılı Bütçe Dışı Gelir Tahakkuku	4.812.000,00
4	Reklam Gelirleri	28.700,00
5	Hurda Satış Geliri	45.400,00
BÜTÇE DIŞI GELİRLER TOPLAMI		9.010.859,00
GENEL GELİR TOPLAMI		34.470.686,63

2-Gelir ve gider arasındaki farkın aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.		
GELİR/GİDER FARKI		
GELİRLER		25.459.827,63
BÜTÇE DIŞI GELİRLER		9.010.859,00
GELİRLER TOPLAMI		34.470.686,63
GİDERLER		26.317.812,31
BÜTÇE DIŞI GİDERLER		7.763.754,99
GİDERLER TOPLAMI		34.081.567,30
2023 GELİR GİDER FARKI		389.119,33
2022 DEVİR	-	2.084.492,00
MEVCUT	-	1.695.372,67
3-Gelir ve gider arasındaki farkın(mevcutun)aşağıdaki Őekilde bulunduğu tespit edilmiştir.		
MEVCUTLARIN DURUMU		
DEVİR		
KASA		5.395,57
BANKA		296.680,12
ALACAKLAR		386.420,05
ALINAN SENETLER (Avukata Verildi)		56.308,35
MAHKEMEYE VERİLEN NAKİT TEMİNAT		28.616,07
DEMİRBAŞLAR		607.556,69
TOPLAM		1.380.976,85

EYRİŐ GÜNAY
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
Bakaköy, Hay. Köyü, İŐstanbul
Ataşehir, İŐTANBUL
Kozayağ. D. 2230172947
TC Kimlik No. 20297047236

DEVİR		
TİCARİ BORÇLAR		1.234.080,57
İgdaş İst.gaz Dağ.san.ve Tic.a.ş.	199.602,00	
Kone Asansör Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	3.977,85	
Türk Telekom A.Ş.	1.218,75	
Superonline İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi	909,40	
Nac Telekomünikasyon Sistemleri Limited Şirketi	200,00	
Sk Sekon Elektrik Erdal Uludağ	26.400,00	
Synergy İlaçlama Betül Taplak	2.220,00	
Avukat Hilal Çiçek Yalçın-Şükran Yurttaş Keleş	5.556,32	
Smmm Faruk Topcu	1.822,45	
Szuteest Ortak Sağlık Güvenlik Birimi Limited Şirketi	4.223,70	
Senyonet Yazılım A.ş.	2.828,89	
Aydoğdular Yapı Malz. San. Tic. Ltd. Şti.	3.517,96	
Altay Elektrik Taah. İnş. San. Ve Dış Tic. Ltd. Şt	21.156,00	
Çelik Polyester - Seyfettin Çelik - Saksı	30.000,00	
Rabiye Ketenci -	22.000,00	
Fırat Elektrik Metin Atafırat	4.020,00	
Osman Yazgan Sigorta Arac.hizm.ltd.şti.	226.101,49	
Ymb Teknolojik Ürünler Paz. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	22.325,76	
Alioğlu Fidanlığı- Metin Kılıç	656.000,00	
PERSONELE BORÇLAR		487.812,53
Alınan Avanslar		283.829,27
VERGİ VE SGK CARİ DÖNEM		188.146,41
VERGİ BORCU (carî dönem)	62.732,89	
SSK BORCU (carî dönem)	125.413,52	
YAPILANDIRILMIŞ İLERİ TARİHLİ BORÇLAR		882.480,74
vergi borcu yapılandırması 2024 Taksit Sayısı (6*22.932,32)	137.593,77	
vergi borcu yapılandırması 2024 Taksit Sayısı (4*6.261,96)	25.047,85	
Yapılandırılmış İski Borcu 2024 Taksit Sayısı (102.834,16*7)	719.839,12	
TOPLAM		3.076.349,52
GENEL DURUM		- 1.695.372,67
Demirbaşların düşülmesi halinde		- 607.556,69
		- 2.302.929,36
B-İDARİ ve MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME :		
1	Yönetim kurulu Defteri ve muhasebe defterlerinin usulüne uygun olarak tutulduğu,tespit edilmiştir	
2	Harcamalara ait makbuz ve belgelerin harcama konularına göre ayrı ayrı dosyalarda düzenli tutulduğu,	
3	Alınan Teklifler,Yapılan Sözleşmeler, yapılan sözleşmelere istinaden yapılan ödemelerin kontrolü yapılmıştır. Herhangi bir usulsüzlük saptanmamıştır.	
4	Yapılan Ödemeler banka aracılığıyla ve makbuz karşılığında yapılmıştır.	
5	Yaptırılan işler ile alakalı farklı firmalardan 3 adet teklif aldığı ve bunlardan en uygun olana yaptırıldığı tespit edilmiştir. Bazı kalemlerin Daire sahiplerinden fiyat alındığı uygun olanlarının onlara yaptırıldığı tespit edilmiştir.	
6	2023 Aralık ayında Aidat,yatırım bütçesi ,Tüketim ve ortak alan tüketimleri ve ortak alan kullanım bedelleri dahil tahakkuk eden toplam 2.915.070,33 TL'dir. 31 Aralık itibariyle alacak bakiyemiz 386.420,05 TL'dir. Alınan Avans rakamında 283.829,27 TL'dir. 2023 yılında alacak bakiyemiz çok düşük olduğu tespit edilmiştir. Bakiyelerinde büyük dükkanların bakiyeleri olduğu tespit edilmiştir.	
	5000 TL'nin üstündeki Alacak kalemler şunlardır	354.469,85
7	372 nolu dükkan -Erfan teknik Yapı :	125.438,72
	400 nolu dükkan-Paçacı Hikmet-Azizsoy Gıda	100.428,39
	397-398-399 nolu dükkan Marcar-Yeni zirve Mot.Taş.	93.413,66
	373 nolu dükkan -Açe Ekspertiz	23.726,44
	371 nolu dükkan Rain Car-Etkin Teks.Mob	11.462,64
	5000 TL'nin üstündeki avans kalemler şunlardır	269.430,82
8	Stc İnşaat	182.508,99
	376 nolu dükkan Otokoç	48.024,50
	2803 nolu daire Eofis	18.273,07
	Menduh Atan	9.984,95
	391 nolu dükkan Ayşe Kaçmaz	5.418,57
	0201 nolu daire Erkan Uzun	5.220,74
	Toplam Gelen Elektrik faturamız 10.645.702.54 TL' dir. Bunun dağılı	
9	Elektrik Süzme sayaç okuma	6.756.262,31
	Soğutma Süzme Sayaç Okuma	842.207,18
	Tk Katı süzme Sayaç Okuma	58.097,00
	Faturalandırılmayan Elektrik Bedeli	2.843.264,79
	toplam	10.499.831,28
	Fark	145.871,26
	İlgili farkın 2023 yılı Ocak ayındaki fatura hesaplamasından kaynaklandığı görüşmüştür.Alınan genel kurul kararının Şubat ayından itibaren fatura hesaplamasında değişikliğe gidildiğinden fark çıktığı tespit edilmiştir.	

EVRİM GÜNEY
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
K.Bakkalköy Menekşeadağı Cad. No:3/305
A.Şişli-İSTANBUL
Kozlataş V.D. 2230172047
Tic Sicil No: 28297047236

Toplam Gelen Su Faturamız 1.545.107,10 TL' dir. Bunun dağılı		
	Su Süzme sayaç okuma	800.031,98
	Faturalandırılmayan su Bedeli	303.030,81
10	Fark	442.044,31
İlgili farkın 2023 yılı Ocak ayındaki fatura hesaplamasından ve eski borcumuzun yapılandırma farkından dolayı kaynaklandığı görülmüştür. Alınan genel kurul kararının Şubat ayından itibaren fatura hesaplamasında değişikliğe gidildiğinden fark çıktığı ve yapılan 7440 sayılı kanunla göre borcun yapılandırılmasından dolayı fark çıktığı tespit edilmiştir.		
Toplam Gelen Doğalgaz Faturamız 3.424.976,60 TL' dir. Bunun dağılı		
	Isınma Süzme sayaç okuma	2.386.843,08
	Faturalandırılmayan doğalgaz Bedeli	785.340,16
11	Fark	252.793,36
İlgili farkın 2023 yılı Ocak ayındaki fatura hesaplamasından kaynaklandığı görülmüştür. Alınan genel kurul kararının Şubat ayından itibaren fatura hesaplamasında değişikliğe gidildiğinden fark çıktığı tespit edilmiştir.		
12	7440 sayılı kanundan yararlanarak İski Ve vergi Borcu yapılandırılması devam etmektedir.	
Alacağımız 773.420,16		
13	kısa vadeli (2023 yılı borçlarımız)	2.193.868,78
	uzun vadeli yapılandırılmış borçlarımız	882.480,74
	toplam	773.420,16
	alacak borç farkı	2.302.929,36
2023 yılında 9.010.859 TL bütçe dışı gelir elde edildiği tespit edilmiştir. Bunun Dağılımı		
14	Ortak Alan Kullanım Bedeli	3.708.059,00
	İndor Sistem Kullanım Bedeli	416.700,00
	2023 Yılı Bütçe Dışı Gelir Tahakkuku	4.812.000,00
	Reklam Gelirleri	28.700,00
	Hurda Satış Geliri	45.400,00
	toplam	9.010.859,00
13	2023 yılında genel kurulda alınan karar gereği , Toplanan bütçe dışı gelirler Bütçe dışı harcamalarda kullanıldığı , İlgili işlemlerin icra komitesinin bilgisi dahilinde ve komitenin onayı ile yapılmıştır. Yapılan bütçe dışı kalemler tek tek incelenip ve yerinde tespitleri yapılmıştır. 3'er adet fiyat teklifi olduğu ve en uygun olana yaptırıldığı görülmüştür.	
14	Bütçe de kalemler arası aktarımlar gerçekleşmiştir. Gerçekleşen bütçede 857.984,68 TL bütçe açık verdiği izlenmektedir. Bunun sebebini incelediğimizde yukarıda 9-10 ve 11 maddelerde açıklandığı üzere elektrik ,su ve doğal faturalarının genel kurul öncesi hesaplanmasından kaynaklı olduğu tespit edilmiştir. Bunların dışında tahmini bütçede sigorta poliçesi 420.000 TL gösterilmiştir. Ancak sigorta poliçelerindeki yüksek artış ile 676.000 tl ye poliçe kesilerek 256.000 TL fark burdan gelmektedir. İncelendiğinde 3 firmadan teklif alındığı tespit edilmiştir. Genel kurul kararında alınan ortak alan giderlerinin fatura bazında tahakkuk oluşturulması ile bütçe açığının önüne geçilmiştir.	
15	Bütçe dışı gelirlere bütçe dışı harcamalar düşüldükten sonra 1.247.104,01 TL olumlu fark oluşmuştur. Buradaki olumlu fark ile bütçedeki olumsuz fark mahsup edilmiştir. (1.247.104,01-857.984,68= 389.119,33 TL)	
16	2022 yılında demirbaşlar düşüldükten sonraki devir rakamı -2.692.048,69 TL dir. Olumlu fark 389.119,33 TL yi düştüğümüzde 2023 yılı devrimiz -2.302.929,36 TL düşüğü tespit edilmiştir.	
17	2023 yılında yapılan genel kurul kararında geçmişten gelen (-) bakiyenin kira gelirlerinden kapatılacağı ve toplanan ek bütçe ile de yatırım yapılacağı kararı alınmıştır. Ancak bütçede olmayan ancak yapılması gereken harcamalar bu eksi bakiye kapatmaya izin vermediği tespit edilmiştir. Bunlardan rakamsal olarak büyük kalemlerden örnek vermek gerekirse ilk olarak EYT yasasından dolayı emekli personellere 578.525 TL kıdem tazminatı verildiği ikinci olarak ataşehir belediyesinin çöp konteynerlarından dolayı 100.418,8 TL ek vergi ödendiği, sıcak su tesisatının kapanmasından dolayı 206.801,19 TL harcama yapıldığı tespit edilmiştir	
18	2023 Genel kurulunda yapılacak işler ile alakalı sunulan tekliflerin içinde Dış avlu seramik ve peyzaj işleri, dükkan üstlerinin yalıtım işleri, tabela çalışması, otopark girişlerinin boyanması , dış cephe aydınlatması bulunmaktaydı .Bu rakam o zaman alınan tekliflere göre 2022 Kasım ayı fiyatlarına göre 5.142.875 TL idi. Bu işlerin tamamlanması merdiven korkulukları dahil 6.139.731,51 TL mal olmuştur. %20 gibi bir sapma olmuştur. Bu sapmanın sebebi bazı kalemlerde metrajların artmış olması ve en büyük etken birim fiyatlarının artmış olmasıdır. Yatırım bütçesi taksitler halinde toplandığından zamlardan etkilenildiği tespit edilmiştir.	
19	Genel bir değerlendirme yapılacak olursa hesapların düzenli tutulduğu görülmektedir. Ekstre zorunlu ortaya çıkan harcamalar dışında Tahmini bütçenin üzerinde harcama yapılmadığı izlenmiştir. Genel de tahmini bütçe dikkate alınmış ve bazı kalemlerde hatta tahmini bütçenin altında kaldığı görülmüştür.	

Evrim GINAY
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
K. Bekirköy Mah. 1. Sokağı Cad. No:3/305
Ataşehir - İSTANBUL
Kayıtlığı V.D. 2230172947
TC Kimlik No: 20297047236