

GELİRLER		TUTAR
1	DEVİR	: - 22.484,82
2	Daire Aidat Gelirleri	5.991.282,00
3	Penthouse Aidat Gelirleri	492.906,00
4	Dükkan Aidat Gelirleri	895.764,00
5	TK Aidat Gelirleri	205.374,00
6	Elektrik Kullanım Gelirleri (2.976.396,95)	2.358.269,74
7	Soğutma Gelirleri	618.127,21
8	Su Kullanım Gelirleri	439.810,70
9	Isıtma ve Sıcak Su Kullanım Gelirleri	2.223.851,69
10	Su Gecikme Bedeli	2.794,71
11	Isıtma ve Sıcak Su Gecikme Bedeli	8.847,72
12	Elektrik Gecikme Bedeli	11.972,58
13	Aidat Gecikme Bedeli	46.282,30
14	Soğutma Gecikme Bedeli	2.172,47
GELİRLER TOPLAMI		13.274.970,30
BÜTÇE DIŞI GELİRLER		TUTAR
	Ortak Alan Kullanım Bedeli	1.893.174,27
	Sigorta Yansıtma Gelirleri	243.687,47
	Kart Satış Geliri	7.365,00
	Hukuk Gelirleri	5.028,80
	Hurda Satış Geliri	2.640,00
	Promosyon Gelirleri	56.926,12
	Ortak Alan Sigara İçme Cezası	1.692,00
	Reklam Gelirleri	3.350,00
	Elektrik Sayaç Değişimi	45.603,60
BÜTÇE DIŞI GELİRLER TOPLAMI		2.259.467,26
GENEL GELİR TOPLAMI		: 15.534.437,56
2-Gelir ve gider arasındaki farkın aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.		
GELİR/GİDER FARKI		
	GELİRLER	: 13.274.970,30
	BÜTÇE DIŞI GELİRLER	2.259.467,26
	GELİRLER TOPLAMI	15.534.437,56
	GİDERLER	: 14.820.346,81
	BÜTÇE DIŞI GİDERLER	2.798.582,75
	GİDERLER TOPLAMI	17.618.929,56
MEVCUT		: - 2.084.492,00

Evrim GÜNAY
 Sorbest Muhasebeci Mali Uzman
 K. Bektaşlı Mah. Kayışdağı Cad.
 No: 8 / 305 Akasehir / İSTANBUL
 Kuzeyata V.D./ 223 017 2047
 T.C. No: 20297047296

Handwritten signatures and a date stamp: 23/01

3-Gelir ve gider arasındaki farkın(mevcutun) aşağıdaki şekilde bulunduğu tespit edilmiştir.		
MEVCUTLARIN DURUMU		
DEVİR		
KASA		9.406,92
BANKA		9.291,91
ALACAKLAR		91.170,87
ALINAN SENETLER (Avukata Verildi)		66.883,35
MAHKEMEYE VERİLEN NAKİT TEMİNAT		28.616,07
TOPLAM		205.369,12
DEVİR		
TİCARİ BORÇLAR		1.557.186,40
Istanbul Su Ve Kanal.idare Genel Müdürlüğü	240.609,00	
İgdaş İst.gaz Dağ.san.ve Tic.a.ş.	615.309,00	
Kone Asansör Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	42.295,59	
Enerjisa Elektrik Enerjisi Toptan Satış Aş.	366.000,00	
Çağ Temizlik Alican Yaşar (dış cephe cam silimi)	34.338,00	
Türk Telekom A.Ş.	693,50	
Superonline İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi	540,90	
Entelekom Telekomünikasyon Ve Bilişim Hizmetleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	360,00	
Evrım Günay	18.437,01	
Arpep Otomotiv Pet. San. Ve Tic. Ltd. Şti (Jeneratör akaryakıt)	21.830,00	
İmaj Yapı Otomasyonsistemleri San.ve Tic.ltd.şti. (Döner Kapı)	2.328,54	
Avukat Hilal Çiçek Yalçın-Şükran Yurttaş Keleş	8.473,08	
Szuteş Ortak Sağlık Güvenlik Birimi Limited Şirketi	5.071,44	
Avukat Masraf Takibi (hilal-şükran)	-294,17	
Nac Telekomünikasyon Sistemleri Limited Şirketi	200,00	
Betül Taplak (haşera ilaçlama)	2.360,00	
Flora Araç Yıkama Kiralama Ve Su Pazarlama Tic.LTD .(içme suyu)	0,02	
Senyonet Yazılım A.ş.(site aidat takip programı)	2.730,00	
Pötikare Otopark Çizgi Uyg.(Asfalt Boyası)	7.965,00	
Demirhanlar Seramik (Seramik)	8.000,00	
Uçer Endüstriyel Ambalaj İç Ve Dış Tic. Ltd. Şti.(Temizlik Malzemesi)	1.079,80	
Eva Gayrimenkul Değerleme A.ş.	3.600,00	
Mimar Ecem Yalçın	15.000,00	
Trane Klima Ticaret A.ş.(Soğutma Sistemi)	160.259,69	
PERSONELE BORÇLAR		217.082,08
DiĞER ÇEİTLİ BORÇLAR		566.332,32
FLORA GAYRİMENKUL	566.332,32	
VERGİ VE SGK CARİ DÖNEM		104.290,33
VERGİ BORCU (cari dönem)	19.974,82	
SSK BORCU (cari dönem)	84.315,51	
YAPILANDIRILMIŞ İLERİ TARİHLİ BORÇLAR		452.526,68
vergi borcu yapılandırması 2023-2024	366.108,72	
Yapılandırılmış İski Borcu 2023	86.417,96	
TOPLAM		2.897.417,81
GENEL DURUM		- 2.692.048,69
Demirbaş		607.556,69
		- 2.084.492,00
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-Günü Geçmiş Alacakların İçin hukuki yola başvurular başlamıştır.		
4-Aylık toplanan Aidat rakamı Tüketim bedeli hariç : 752.044 TL Aralık Ayı kalan bakiye tüketim ve kira dahil alacak 91.170,87 TL'dir. Alacak bakiyemiz geçen yıllara göre daha az seviyelerde olduğu tespit edilmiştir.		
5-Toplam Gelen Elektrik faturamız 4.875.893,14 TL' dir. 2.358269,74 +618.127,21 = 2.976.396,95 TL Süzme sayaçlardan okunup tüketime istinaden kullananlara tahakkuk ettirmiştir.Geriye Kalan 1.899.496,19 TL Tutarımız ise faturalandırılmayan ortak enerji giderimizdir.Bu gider aylık ortalama 158.291,35 TL'dir.2022 tahmini bütçesinde bu rakam 1.dönem 100.000 TL ve 2.dönem 150.000'dir.Tahmini bütçe de Toplam da 1.500.000 TL gerçekleşen bütçede 1.899.496,35 TL'dir fark 299.496,35 TL'dir. Bu farkın sebebi, her ne kadar sabit fiyat olsada devletin enerji fiyatlarındaki artışlarından kaynaklandığı tespit edilmiştir.		
6-Toplam Gelen Su faturamız 553.859,00 TL dir. Bu rakamın 439.810,70 TL Süzme sayaçlardan okunup tüketime istinaden kullananlara tahakkuk ettirmiştir.Geriye Kalan 114.048,30 TL Tutarımız ise faturalandırılmayan ortak su giderimizdir. Bu gider aylık ortalama 9.504,03 TL'dir.2022 tahmini bütçesinde bu rakam 1.dönem 5.000 TL ve 2.dönem 7.150'dir.Tahmini bütçe de Toplam da 77.900 TL gerçekleşen bütçede 114.048,30 TL 'dir.Fark 36.148,30 TL'dir. Bu farkın sebebi, su birim fiyatlarındaki artış olduğu tespit edilmiştir.		

Evrım GÜNAY
Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
K. SSK Kurumları Muh. Kuruluşu
No: 3 / 305 Alibeyli / İSTANBUL
Tic Sicil No: 2023047230
T.C. No: 20297047230

23/01

7-Toplam Gelen Doğalgaz faturamız 4.368.488,00 TL dir. Bu rakamın 2.223.851,69 TL si Süzme sayaçlardan okunup tüketime istinaden kullananlara tahakkuk ettirmiştir.Geriye Kalan 2.144.636,31 TL Tutarımız ise faturalandırılmayan ortak ısınma giderimizdir(enerji kaybı). Bu gider aylık ortalama 178.719,69 TL'dir..2022 tahmini bütçesinde bu rakam 1.dönem 50.000 TL ve 2.dönem 110.000 TL'dir.Tahmini bütçe de Toplam da 990.000 TL gerçekleşen bütçede 2.144.636,31 TL 'dir.Fark 1.154.636,31 TL'dir. Bu farkın sebebi, doğalgaz birim fiyatındaki artış olduğu tespit edilmiştir.		
8-Yapılan Ödemeler banka aracılığıyla ve makbuz karşılığında yapılmıştır.		
9-Yaptırılan işler ile alakalı farklı firmalardan 3 adet teklif aldığı ve bunlardan en uygun olana yaptırıldığı tespit edilmiştir.		
10- İski Ve vergi Borcu yapılandırılması devam etmektedir.		
	Alacağımız	205.369,12
	kısa vadeli (2022 yılı borçlarımız)	2.444.891,13
	uzun vadeli yapılandırılmış borçlarımız	452.526,68
	toplam	205.369,12
	fark	2.692.048,69
12- 2022 yılında kira gelirleri genel kurulda alınan karar gereği Bütçe dışı harcamalarda kullanıldığı , Yapılan bütçe dışı kalemler tek tek incelenip genel kurulda belirlenen icra komitesinin onayı ile yapıldığı, Bütçe dışı harcamalarda toplam 2.785.131,95 TL harcadığı ve bu rakamın 1.893.174,27 TL si kira gelirlerinden ,kalan 366.289,07 TL si gelir gider raporunda belirtildiği üzere diğer gelir kalemlerinden karşılandığı, Kalan bakiye 525.668,61 TL'si icra komitesinin onayı ile borçlanılarak yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan işler yerinde tespitleri yapılmıştır. 3'er adet fiyat teklifi olduğu ve en uygun olana yaptırıldığı görülmüştür.		
2022 yılı tahmini bütçesi ile gerçekleşen 2022 yılı bütçesindeki; Gelir gider arasındaki fark Elektrik Farkı: 399.496,35 TL Doğalgaz Farkı : 1.154.636,31 TL Su farkı : 36.148,30 TL Jeneratör yakıt Farkı: 19.707,00 TL Toplam : 1.609.987,96 TL ortak enerji giderinden kaynakladığı tespit edilmiştir.		
Tahmini bütçe ile gerçek bütçe kıyaslaması yapıldığında Enerji kalemlerindeki farklılığın dışında herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir. Enerji kalemini dikkate almadığımız taktirde yönetim kurulunun başarılı olduğu söylenebilir.		
Ayrıca Bütçe dışı kalemlere harcama yapılmasaydı 2022 bütçesinin açık vermeyeceği görülmüştür.		
Genel bir değerlendirme yapılacak olursa .Ana gider kalemlerimizden olan yasal zorunluluktan doğan ücret artışları,Doğalgaz , suya ve elektriğe gelen zamlar aidatların bu seviyelerde olması gerektiğini göstermektedir.		

Evrim GÜNAZ
Sertifika Muhasebeci Mali Müşavir
K. D. Bulvarı Mah. Kavayirli Cid.
Kat: 5/5B Ataşehir / İSTANBUL
Kırsal Y.D./ 223 017 2117
T.C. No: 20297047236

AA

23/01
AM