

Forslag til ordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have 2023.
Kvalificeret intern kontrol og revision af Byggeregnskab for det i 2021 formelt afsluttede hovedprojekt for Faldstammer og Stigstreng. 1. marts 2023

Forslaget

Det foreslås, at generalforsamlingen beslutter dette forslag - som et samlet forslag:

1. at der nu foretages kvalificeret intern kontrol samt revision af byggeregnskab kaldet "Foreløbigt byggeregnskab Faldstammer og Stigstreng pr. 31/12-2021" *)
2. at ovennævnte aktivitet afsluttes og afrapporteres af bestyrelsen til medlemmerne senest den 1. juni 2023.
3. at bestyrelsen nedsætter en revisionsgruppe minimum bestående af foreningens formand og/eller andet kompetent bestyrelsesmedlem og min far Lars Andersen (LA). Med bestyrelsesmedlemmet som leder og kontaktperson over for administrator og revisor. (LA er nærmere præsenteret i note 1).
4. at bestyrelsen fastlægger, hvordan og hvornår foreningens revisor inddrages til gennemførelse af afsluttende revision forud for 1. juni 2023.

*) Kan ses på foreningens hjemmeside: E/F projekter / Faldstammeprojekt - Dokumenter

Baggrund for og forklarende bemærkninger til forslaget.

Forord:

Siden projektstart er der kommet mange nye medlemmer til. Det er der taget hensyn til i det efterfølgende, således at motivation og bemærkninger er gjort lidt mere omfattende.

Indledning:

Projektet Faldstammer og Stigstreng var planlagt som et projekt til udførelse i 2016/2017, men omfatter i dag reelt set to helt separate projekter:

Projekt 1: Hovedprojektet 2016/2017:

Faldstammer og Stigstreng blev fysisk gennemført fortrinsvist i 2016 og med forgæves forsøgt fejlretning i 2017. Dette sidste affødte en tvist mellem ejerforeningen og entreprenøren FLD og rådgiveren Rambøll. En tvist, der blev såvel løsningsmæssigt som økonomisk afsluttet ved medlemmernes formelle godkendelse af ejerforeningens forlig med såvel entreprenør som rådgiver i december 2021.

Projekt 2: Afhjælpningsprojekt med nye faldstammer 2022/2023.

Er det opfølgende igangværende projekt, baseret på ovennævnte forlig, med etablering af nye faldstammer i stedet for fejlbehæftede re-linede faldstammer fra Projekt 1. Projektet har hel selvstændig økonomi, omfatter ny entreprisekontrakt og har ny rådgiver.

Forslag til ordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have 2023.

Kvalificeret intern kontrol og revision af Byggeregnskab for det i 2021 formelt afsluttede hovedprojekt for Faldstammer og Stigstreng. 1. marts 2023

Forslaget vedrører Projekt 1, der som angivet formelt afsluttedes i december 2021.

Medlemmerne har modtaget et foreløbigt byggeregnskab pr. 31/12 2021, der udviser et samlet realiseret beløb primo året på godt 35,2 mio kr og en tilgang i 2021 på knap minus 7,4 mio kr primært stammende fra refusion fra entreprenør/rådgiver iht forligsaftalen.

Dermed er trukket en streg i sandet også regnskabsmæssigt for Projekt 1.

Hvorfor kvalificeret intern kontrol samt revision?

Tryghed: Grundlæggende for at skabe tryghed for foreningens medlemmer gennem kompetent, kvalificeret kontrol at få klarlagt, at/om medlemmernes penge er blevet brugt rigtigt og udelukkende projektrelevante udgifter er blevet konteret over byggesagen. Herunder afstemning af kontering/betaling af såvel rådgiver anviste og ikke anviste beløb.

Revisor formaning og erfaring:

Foreningens revisor skriver formanende i sin erklæring i årsrapporterne:

"Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelse, vildledning eller **tilsidesættelse af intern kontrol.**"

Standard: Det er normal standard i veldrevne foreninger og særligt betydningsfuldt ved store projekter, som dette, der har en størrelse på mange gange foreningens årsregnskab, der som bekendt revideres.

Løfte: Det er blevet lovet medlemmerne:

Bestyrelsens skriftlige beretning til Ordinær Generalforsamling 2017, dateret april 2017, omhandler 'Projektøkonomi' på side 4, og der loves følgende vedrørende byggeregnskab: *"Det vil blive nøje gennemgået og accepteret af det samlede byggeudvalg, og efterfølgende blive revideret af foreningens revisor og sluttelig godkendt af bestyrelsen. Så snart dette foreligger vil medlemmerne modtage kopi. Forventeligt oktober 2017."*

LA var jf. note 1 medlem af byggeudvalget og forslaget er bl.a. også stillet, så LA kan indfri sin del af ovennævnte løfte over for medlemmerne.

Hvorfor er den lovede kvalificerede kontrol ikke gennemført tidligere?

Foreningen har næsten årligt udsendt byggeregnskaber, der alle er benævnt foreløbige. Og således ikke ophøjet til endelige byggeregnskaber. Uanset dette har LA stillet forslag til bestyrelsen om gennemførelse af løbende kvalificeret intern kontrol og revision.

I alt fire gange og første gang i 2017. Alle resultatløse til dato. De seneste to gange: Januar 2022, hvor bestyrelsen i stedet besluttede at udskyde til også projekt 2 var færdiggjort altså med stadig uvis fremtid og skæbne. (Projekt 1 udskudt siden okt. 2017). Og allersenest 15. februar 2023 med henblik på beslutning på bestyrelsesmødet den 22. februar 2023 med baggrund i det i "Nyt fra Bestyrelsen" annoncerede formandsskifte. Forslaget var derfor, at den siddende formand og LA kunne færdiggøre kontroller og der

Forslag til ordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have 2023.
Kvalificeret intern kontrol og revision af Byggeregnskab for det i 2021 formelt afsluttede hovedprojekt for Faldstammer og Stigstreng. 1. marts 2023

kunne revideres med henblik på at formanden kunne præsentere resultatet på generalforsamlingen 2023. Status: Kvitteret modtaget - Ubesvaret.

Hvilke risici er der ved hidtidige og eventuelt fortsatte udskydelser?

Ekspertise, viden og indsigt går tabt over tid, herunder med nye medlemmer i bestyrelsen og ingen gennemgående fra bestyrelsen med oprindelig sagsindsigt i projektet.

Forældelses risiko: Bogføringslovens bestemmelser vedrørende opbevaring af regnskabsmateriale siger: "Den bogføringspligtige skal opbevare regnskabsmaterialet på betryggende vis i 5 år fra udgangen af det regnskabsår, materialet vedrører. Opbevaringen skal ske på en måde, som i hele opbevaringsperioden muliggør en selvstændig og entydig fremfindning af det pågældende regnskabsmateriale." Projektet har bogføringer fra 2015/16.

Dette er desuden det absolut sidste forsøg fra min side med forslag om, at få min farLA - med unik indsigt og viden – til at medvirke til de nødvendige kontroller og dermed indfrielse af det i 2017 afgivne løfte til foreningens medlemmer.

Dermed mister medlemmerne en oplagt mulighed for at få vished om projektøkonomien.

Det hele løber ud i sandet uden kvalificeret kontrol. Beboere, der har boet her længe, har oplysende erindret, at det var tilfældet ved det tidligere store projekt omfattende tag/vinduer.

Afslutning

Medlemmerne bedes tage stilling til forslaget, som det foreligger.

Skulle et medlem have behov for at stille uddybende spørgsmål, så opfordres der til at lægge en seddel i postkassen O & L Andersen AMH 18, 7.th og oplyse telefonnummer.

Venligst

Oscar Andersen (nr. 2131)

Note 1: LA.

Lars Andersen, Civilingeniør (Bygning), Økonom, fhv. Administrerende Direktør og Rådgivende Ingeniør. Medlem af Følgegruppen og Byggeudvalget for projektet Faldstammer og Stigstreng. Har på baggrund af hundreder af timers involvering en unik indsigt i projektet (Hovedprojektet), dets aftalegrundlag og væsentligste forløb samt økonomi.

Der tilbydes - i lighed med de hidtidigt ydede bidrag til projektet - medvirken til planlægning og gennemførelse af den foreslåede kvalificerede interne regnskabskontrol og revision uden udgift for foreningen.