SEPTEMBER 2019 | NR. 1

ALMENE **BOLIGER**

LÆS MERE OM:

Informations-sikkerhed

Opsparing

Risikostyring

Udvalgte nyheder

BDO

INDHOLD

4 Boligorganisationen må fokusere på at få mest ud af opsparingen, når der renoveres

6 Alle veje fører til Rom…

8 Datatilsynet er klar med ny tilsynsplan

9 Risikostyring

12 Nyheder fra Landsbyggefonden/Boligselskabernes Landsforening 2018-2019

14 Ny ferielov i 2020

Magasinet om Almene boliger
Udgiver: BDO. 1. udgave, 1. oplag 2019. Udkommer en gang årligt. Oplagstal: 500 stk.
Redaktionen er afsluttet 1. september 2019

Formål
Magasinet almene boligorganisations formål er, at BDO's branchegruppe for Almene boligorganisationer informerer om udviklingen inden for sektoren

Redaktion
Claus Naumov Rogert, Director HD(R) i BDO
Jørgen-Ulrik Christensen, Partner, Advisory i BDO
Jesper Steensbjerre, Senior Partner, statsautoriseret revisor i BDO
Steen Hestbech, Partner, statsautoriseret revisor i BDO
Georg Aaen, Senior Partner, statsautoriseret revisor i BDO

Andre bidragsydere
Henrik Brünings, Partner, statsautoriseret revisor i BDO
Michael Meldgaard, Director, HR Business Partnering & Legal i BDO
Ivan Sommer, Manager, Advisory i BDO
Camilla Marie Tryk, Consultant, Markedscentret i BDO
Fotograf: Christoffer Håkansson
Grafisk Design: Anne Friis Sørensen, Manager, Art Direction i BDO
Redaktionel bearbejdning: Jeppe Gjerløv Pedersen, Manager, Marketing i BDO
Marianne Halse Gravesen, Senior Manager, Communication & PR i BDO
ISSN: 2596-9609

EU Ecolabel : DK/028/005

Copyright © BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Alle rettigheder forbeholdes. Mekanisk, fotografisk, elektronisk eller anden form for gengivelse eller mangfoldiggørelse af denne brochure eller dele heraf er ikke tilladt uden BDO's skriftlige samtykke ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Undtaget herfra er korte uddrag til brug for omtale.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, danskejet rådgivnings- og revisionsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer. BDO er varemærke for både BDO netværket og for alle BDO medlemsfirmaerne.

BDO i Danmark beskæftiger godt 1.200 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har ca. 80.000 medarbejdere i mere end 160 lande.

Velkommen til vores magasin om almene boliger

I dette magasin stiller vi skarpt på almene boliger og belyser en række aktuelle og faglige emner, som er relevante for branchen.

Vores redaktion er sammensat af nogle af BDO's brancheeksperter inden for området. For os er det vigtigt at dele viden og indsigt. Vi ved, at viden er vejen til at lede og udvikle boligorganisationerne. Vores kendskab til den almene boligsektor går dybt både på lovgivningsniveau, og når det gælder praksis helt ind i maskinrummet. De senere år har budt på mange nye lovkrav og udfordringer for den almene boligsektor. Umiddelbart bliver der ikke færre krav til branchen i de kommende år. Nye krav medfører også nye muligheder for boligorganisationerne, og det er vores vurdering, at der kan skabes synergier og gevinster på en lang række områder.

Ekstern granskning af vedligeholdelsesplanerne bliver et fokusområde i de kommende år. Boligselskabernes Landsforening arbejder på et koncept, som skal give boligorganisationerne et redskab til at få nogle bedre vedligeholdelsesplaner og samtidig gerne skal give en besparelse til den eksterne granskning.

FN's 17 Verdensmål er også blevet et fokusområde i mange boligorganisationer, og vi vurderer, at området blot vil blive endnu mere aktuelt i de kommende år. En bæredygtig udvikling er vigtig for boligorganisationerne og for beboerne. Bæredygtighed bidrager samtidig til en øget stolthed og livskvalitet for den enkelte beboer. Vi vil i et senere magasin komme nærmere ind på dette område.

I denne udgave af Magasin om almene boliger har vi valgt at rette fokus på bl.a. den nye ferielov, som medfører, at vi i Danmark får "samtidighedsferie". Allerede nu er vi inde i en overgangsperiode, og ferie, som optjenes fra 1. september 2019, indefryses i en særlig feriefond, som først udbetales til medarbejderen ved pensionering. Den nye ferielov medfører, at boligorganisationer med ansatte funktionærer skal have tilrettet administrative systemer og ansættelseskontrakter mv.

Magasinet har også fokus på risikostyring i den almene boligsektor, fokusområder fra Datatilsynet samt økonomisk optimering ved renoveringsopgaver.

Hvis du står med udfordringer, spørgsmål eller har brug for vores specialister, så står vi altid klar til at hjælpe.

Rigtig god læselyst.

Med venlig hilsen
BDO's branchegruppe Almene boligorganisationer

Boligorganisationen må fokusere på at få mest ud af opsparingen, når der renoveres

Forfatter: Jørgen-Ulrik Christensen, Partner, Advisory i BDO – e-mail: juc@bdo.dk

Boligorganisationerne og deres afdelinger har store renoverings- og moderniseringsarbejder på vej, og i de kommende år bliver der ikke færre – snarere tværtimod.

Man kan også fremover forvente, at en del af sagerne kan blive finansieret med støtte fra Landsbyggefonden (LBF), men fondens midler er begrænsede og bliver yderligere begrænsede i de kommende år, fordi LBF skal medvirke til at finansiere ghettoplanen. Derfor bliver det ikke nemmere at få støtte fra fonden – snarere tværtimod – og for dem, der får støtte, kan man forvente, at ventetiderne på evt. støtte nok bliver længere end hidtil.

Der vil derfor være mange sager, hvor sagens karakter og/eller omfang ikke kan forvente at være berettiget til støtte fra LBF. Dertil kommer, at der kan være sager, som boligorganisationen ikke vil lade afvente støtte fra LBF.

Derfor bliver det nødvendigt at fokusere på alternative finansieringsmuligheder til LBF. Som udgangspunkt drejer det sig om finansiering over huslejen sammen med lånefinansiering, men det bliver også nødvendigt at benytte andre finansieringsformer.

Her er det nødvendigt at fokusere på boligorganisationens dispositionsfond og trækningsret. Nok akkumuleres store beløb i dispositionsfondene i disse og kommende år i takt med, at afdelingernes lån ved anskaffelsen udløber. Men det betyder absolut ikke, at kasserne er utømmelige. Den nemmeste løsning er at yde kontant støtte til det enkelte projekt, men det kan risikere at ende i uholdbare løsninger, hvor man måske for hurtigt tømmer kassen eller er for forsigtige til at give støtte. Det kan også være, at man ikke prioriterer tilstrækkeligt struktureret, ikke sikrer sig tilstrækkeligt godt overblik over fremtidige behov, ikke optimerer støtten, at "først-til-mølle-princippet" hersker osv.

Boligorganisationens dispositionsfond skal sikres

De samme problemer kan opstå, hvis man udbetaler støtten som et samlet lån, som fx er afdragsfri i en periode, og derefter afdrages over en længere periode.

Det er derfor vigtigt at sikre, at pengene i boligorganisationens dispositionsfond, evt. i kombination med tilskud fra trækningsretten, anvendes mest optimalt og giver mulighed for at kunne støtte flest mulige projekter og sikrer, at der også fremadrettet vil være midler tilbage i dispositionsfonden.

Det kan ske ved at udvikle en model specifikt til den enkelte boligorganisation, der har til formål at:

- fokusere på den enkelte boligorganisations forudsætninger og efter dens målsætninger
- bidrage til at skabe overblik over og få planlagt udviklingen for dispositionsfond og trækningsret
- bidrage til en optimal udnyttelse af de økonomiske midler boligorganisationen og afdelingerne har til rådighed og skabe hurtigt overblik over, hvordan en given sag kan finansieres ved at benytte det værktøj, boligorganisationen får til rådighed gennem modellen.

Modellen kan basere sig på ydelseslån, lån "up front", tilskud m.m. samt afdelingens egenfinansiering. I den udstrækning, der indgår lån i den ene eller anden form, er det vigtigt, at modellen også tager stilling til tilbagebetalingen, så midlerne regenereres i dispositionsfonden til gavn for andre projekter.

Alt dette kan sammenfattes til, at man skal have en model, der hjælper med at prioritere og skabe overblik. Målet er, at der opnås mest mulig kvantitet og kvalitet i renoveringerne med de midler, som vil være til rådighed i boligorganisation og afdeling.

Modellen kan udvikles med udgangspunkt i et konkret projekt og derefter gøres mere generel i boligorganisationen eller fra starten som en generel model.

Advisory i BDO har i samarbejde med SPJrådgivning udviklet modeller med udgangspunkt i konkrete projekter, men for Bo-Vita (tidligere Lejerbo København) er der også udviklet en mere generel model.

Bo-Vita, som har 5.500 boliger i København fordelt på 60 afdelinger, besluttede i 2015, at man ville have udviklet en model for finansiering af renoveringssager uden støtte fra LBF.

Modellen blev udarbejdet i et tæt samarbejde og blev afleveret til Bo-Vitas bestyrelse sidst i 2016. Bestyrelsen besluttede at arbejde videre med modellen som et vigtigt element i organisationens bygge- og renoveringsstrategi.

Om modellen siger formand Jan Hyttel:
"Vi har en stor opsparing i dispositionsfonden, og i bestyrelsen synes vi, at det giver god mening at anvende midler fra fonden til at understøtte moderniseringsprojekter i afdelingerne, og samtidig mindsker vi vores afhængighed af Landsbyggefonden, især de lange sagsbehandlingstider – og skaber i stedet hurtig og synlig handling".

Om samarbejdet med BDO, Advisory og SPJrådgivning og om udviklingen af modellen siger Jan Hyttel: "Det har været en meget positiv og konstruktiv proces. I bestyrelsen har vi haft et rigtigt godt samarbejde samt en fin dialog med SPJrådgivning og BDO om udarbejdelsen af modellen, og vi har fået et rigtigt godt og stærkt værktøj ud af det. Vi kan kun anbefale, at boligorganisationer tænker i samme baner, som vi har gjort, og fokuserer på, hvordan man kan finansiere renoverings- og moderniseringsprojekter, hvor støtte fra LBF ikke er aktuel".

Det kan anbefales, at boligorganisationerne tager Bo-Vitas eksempel til sig. Der er ingen tvivl om, at der fremover vil blive øget fokus på, at boligorganisationerne anvender egne opsparede midler i form af dispositionsfond, trækningsret m.m. til renoveringsprojekter og andet i afdelingerne. Økonomisk hjælp "udefra" bliver nok begrænset i de kommende år, og derfor er det vigtigt, at den enkelte boligorganisation går i gang med at finde sin egen model for, hvordan man – populært sagt – får nok for pengene.

Kontakt:
Jørgen-Ulrik Christensen, Partner, Advisory i BDO
E-mail: juc@bdo.dk. Mobil: 51 58 60 94

Alle veje fører til Rom…

Forfatter: Ivan Sommer, Manager, Advisory i BDO – e-mail: iso@bdo.dk

Ligesom Romerriget for et par tusinde år siden havde brolagte veje spredt ud over Europa, så vigtige informationer kunne føres tilbage til Rom, magtens centrum, sådan er der også mange analogier til nutidens informationssamfund.

Boligorganisationerne konsolideres og bliver til større og større enheder, samtidig med at boligmassen øges. Dette afføder naturligt flere lejere og flere informationer, der skal behandles og beskyttes.

Et stigende antal lejere hører til gruppen af udsatte borgere, og dermed sker der behandling af følsomme data i stort omfang. Det betyder opbevaring og behandling af følsomme oplysninger, der i de forkerte hænder kan bruges til formål, der absolut ikke er i boligorganisationens interesse. Og sikkerhedsbrud i kølvandet heraf kan blive ganske omkostningstungt og imageskadende.

Halvdelen af alle cyberangreb er forårsaget af medarbejderfejl

Konsolideringerne betyder selvfølgelig også flere medarbejdere i boligorganisationerne, selv om der sker en vis grad af rationalisering ved samme lejlighed. Med dette forhold taget i betragtning skal man være opmærksom på, at mere en 50 procent af alle cyberangreb eller brud på informationssikkerheden sker med en medarbejder involveret.

Denne involvering behøver ikke at være resultat af ond vilje, men kan blot være et resultat af en travl hverdag, hvor der ikke udvises den nødvendige skepsis over for fx links, vedhæftede filer i e-mails eller charmerende "pårørende", der lige skal have en uskyldig oplysning om en lejer eller et lejemål. Metoderne til at fiske informationer er mange og ofte kreative og dygtigt lavet.

Samtidig med konsolideringen af organisationer sker der en digitalisering og automatisering af flere funktioner, hvor lejeren kan servicere sig selv 24/7, uden at organisationen skal stille en ressource til rådighed. En del af disse digitaliserede funktioner varetages måske af en samarbejdspartner eller er mere eller mindre automatiserede – fx måleraflæsninger med efterfølgende forbrugsafregninger.

Og endeligt bliver boligorganisationerne mødt med flere og flere lovkrav til, hvordan organisationen skal drive sine aktiviteter – fx loven om ghettodannelse.

Alle veje fører tilbage til øgede krav om informationssikkerhed

Alle de ovenstående forhold fører, som vejene i Romerriget, tilbage til det samme punkt – et øget krav til informationssikkerheden.

Informationssikkerhed er i dag ikke kun et spørgsmål om at have orden i brugerrettighederne og en solid firewall. Det gælder i lige så høj grad om at have sikkerheden i orden inden for murerne i forhold til medarbejdere og i forhold til, at medarbejderne løbende uddannes til at have en helt naturlig og sund holdning til informationssikkerhed, og hvordan denne opretholdes i en travl dagligdag.

For slet ikke at tale om de krav boligorganisationerne skal stille til deres leverandører af diverse services, det kræver informationssikkerhed på højt niveau – dette kan fx være, de it-services boligorganisationen tilbyder sine lejere såsom e-mailfunktioner, TV-pakker, streaming-tjenester og webservices i forskellige formater og på forskellige platforme. Det kan være vagtværn, der med kameraer bl.a. overvåger boligområder og styrer adgangsforhold til bygningerne. Listen er lang og omfattende, hvilket belaster boligorganisationerne i forhold til at sætte ressourcer af til at føre tilsyn med alle disse serviceleverandører og ikke mindst udfordre dem på deres sikkerhed i forhold til de erklæringer, man modtager.

De fleste boligorganisationer vil forhåbentligt sige, at de har 100 procent styr på sikkerheden, og det har de sikkert også. Men vi tænker, det kan være ganske fint at kunne dokumentere dette på nøjagtigt samme måde, som man helt naturligt dokumenterer, at man har styr på økonomien. Få en uvildig tredjepart til at undersøge og teste at sikkerheden nu også rent faktisk er så god og stærk, som I går og tror til dagligt.

Denne dokumentation kan omfatte alt lige fra simple sårbarhedsscanninger og diverse penetrationstests, der tester på it-området, til mere omfattende øvelser inden for social engineering, hvor også personalet sættes på prøve.

For med en lille omskrivning fra Peter Plys, der siger, "hvis man ikke ved, hvor man er, og hvor man skal hen – så kan det være ligegyldigt, hvilken retning man tager".

Fra BDO's side kommer vi gerne ud og tager en uforpligtende snak om, hvilken retning der giver mening i forhold til, hvor I befinder jer på den stadige rejse mod øget informationssikkerhed.

Kontakt:
Ivan Sommer, Manager i BDO
E-mail: iso@bdo.dk. Mobil: 28 75 51 53

Mikkel Jon Larssen, Partner, Risk Assurance i BDO
E-mail: mla@bdo.dk. Mobil: 30 70 43 34

"Hvis man ikke ved, hvor man er, og hvor man skal hen – så kan det være ligegyldigt, hvilken retning man tager."

Datatilsynet er klar med ny tilsynsplan

Forfatter: Camilla Marie Tryk, Consultant, Markedscentret – e-mail: cmt@bdo.dk

Det danske Datatilsyn har offentliggjort deres tilsynsplan for andet halvår af 2019. Det er derfor tid til at få styr på, om du og din virksomhed er klar til et besøg.

Den 25. maj 2016 bød vi EU-persondataforordningen velkommen. Med forordningen kom der en række nye krav til databehandlerne og et øget behov i forbindelse med Datatilsynets kontrol. Derfor foretager Datatilsynet hvert år en række ad hoc-tilsyn og et antal planlagte tilsyn for at sikre, at reglerne om databeskyttelse bliver overholdt.

Midt i sommerferien blev det offentliggjort, at de planlagte tilsyn for andet halvår af 2019 vil fokusere på fire overordnede temaer: Databehandlere, den daglige overvågning, databeskyttelse i forbindelse med ansættelsesforhold.

Databehandlere
Datatilsynet vil føre tilsyn med et antal leverandører – både til den offentlige og til den private sektor. I den forbindelse vil der være fokus på, hvorvidt leverandørerne har gennemført passende tekniske og organisatoriske sikkerhedsforanstaltninger.

Derudover vil Datatilsynet føre tilsyn med leverandørernes anvendelse af de underleverandører, som behandler personoplysninger på vegne af den dataansvarlige.

Den daglige overvågning
Borgernes daglige adfærd overvåges stadig i stigende grad, og Datatilsynet har derfor besluttet at føre tilsyn med dette.

Datatilsynet har i denne forbindelse udvalgt nogle fokusområder, der omfatter kontrol på arbejdspladsen, kunders købs- og rejsehistorik samt behandlingshjemmel, oplysningspligt samt opbevaringsbegrænsning i relation til automatisk nummerpladegenkendelse i indkøbscentre.

Databeskyttelse i forbindelse med ansættelsesforhold
I forbindelse med ansættelsesforhold vil Datatilsynet foretage tilsyn på både det kommunale område, staten, den private sektor og velgørende organisationer.

Fokus vil være på sletning af oplysninger, som er indsamlet i forbindelse med rekruttering, samt om arbejdsgiverne opfylder oplysningspligten over for medarbejderne, når det gælder kontrolforanstaltninger på arbejdspladsen.

Tidligere tilsyn
Der er god grund til at være godt forberedt på et eventuelt tilsynsbesøg. For ved de tilsyn, der blev gennemført i første halvdel af 2019 og sidste halvdel af 2018, var kritikken nemlig stor, og den resulterede i flere bødeindstillinger.

Fejlene det sidste års tid har blandt andet ligget hos en lang række kommuner og privathospitaler, der ikke havde tilstrækkeligt styr på databeskyttelsesrådgiverfunktionen og hos private virksomheder, der ikke opfyldte deres forpligtelser i forhold til sletning af personoplysninger.

Kontakt:
Per Sloth, Partner, chef for Risk Assurance i BDO
E-mail: psc@bdo.dk. Mobil: 20 64 82 82

Steen Pedersen, Senior Manager, Advisory i BDO
E-mail: ped@bdo.dk. Mobil: 41 89 00 89

RISIKOSTYRING

Forfatter: Henrik Brünings, Partner, Statsautoriseret revisor i BDO – e-mail: hbr@bdo.dk

Debatten og forståelsen for risiko og forsøg på risikostyring kan spores langt tilbage i historien.

Selve ordet risiko stammer fra det latinske ord "risco", som var et begreb blandt sejlere, som sejlede uden kort. Lige frem til renæssancen opfattede man fremtiden som et udslag af held, men i dag er man heldigvis blevet meget klogere.

Risiko defineres normalt som ting eller begivenheder, der kan bevirke, at man ikke når sine mål. Vi lever i en tid, hvor mange boligorganisationer som led i deres egenkontrol har opsat en række mål, ligesom forudsætningerne for at drive en boligorganisation ændrer sig kontinuerligt, og behovet for at styre de risici, der kan påvirke disse mål, øges derved tilsvarende.

Når man ikke sine mål, er det efterfølgende ofte let at identificere de forhold og risici, som ledelsen burde have været opmærksom på, ligesom man bagefter ofte kan se indikatorer på, hvorfor det ikke lykkedes.

I dag bør risikoledelse og dermed risikostyring derfor indgå som et naturligt led i den daglige ledelses løbende samarbejde med organisationsbestyrelsen. Og det kan betragtes som en del af god ledelse i en boligorganisation.

RISIKOLEDELSESPROCESSEN

Risikoledelsesprocessen kan i en boligorganisation med fordel ske med udgangspunkt i følgende faser:

Fase 1: Risikoidentifikation
Fase 2: Risikoanalyse
Fase 3: Risikovurdering
Fase 4: Risikostyring
Fase 5: Risikorapportering/Overvågning

Fase 1: Risikoidentifikation

Den grundlæggende tankegang i risikoledelse er, at man ikke kan styre en risiko, man ikke kender, og at man ønsker at afdække en risiko så tidligt som muligt.

Ledelsen skal derfor begynde med at få afdækket alle de relevante risici, der findes i boligorganisationen og dens afdelinger, og en stor del af værdien ved risikoledelse skal findes i netop de overvejelser og drøftelser, man har i denne indledende proces, hvor man bliver meget mere fokuseret på, hvilke forhold der kan betyde, at organisationen ikke når sine mål.

Processen kan ofte struktureres med spørgsmålene:

- Hvor kan vi rammes af risiko?
- Hvor kommer risikoen fra?
- Hvilke typer af risici kan vi rammes af?
- Hvordan kan vi blive tidligere advaret?
- Hvordan opbygger vi et informationssystem om risici?

Vores erfaring inden for den almene sektor viser, at ledelsen ofte har fokus på risici forbundet med bl.a. følgende områder, dog med nuancer i forhold til, om man er selvadministreret eller eksternt administreret:

- Tab på fraflyttere
- Utilstrækkelige henlæggelser
- Begrænsede frie midler
- Sociale udfordringer
- Lejeledighed
- Fejl i råderetssager
- Fejl i huslejeregulering
- Juridiske fejl i ansættelsesforhold
- Utilfredshed blandt lejere
- Afhængighed af få nøglemedarbejdere
- It-nedbrud
- Hacker-angreb
- Negativt afkast på kapitalforvaltning
- Overskridelse og tab på byggesager
- Manglende byggesagshonorarer.

Ikke alle risici har lige store konsekvenser/relevans, hvis de udløses, og der er derfor et behov for at rette ledelsens fokus mod de væsentligste risikoområder, hvilket sker gennem en risikovurdering.

Fase 2: Risikoanalyse og fase 3: Risikovurdering

Risikovurderingen i en boligorganisation sker ofte sammen med risikoanalysen ved at stille følgende spørgsmål:

- Årsag - Hvilke faktorer er medvirkende til, at risikoen bliver aktuel?
- Vurdering - Hvis skaden indtræffer, hvad er så skadesomfanget?
- Sandsynligheden for at skaden indtræffer.

Skadesomfanget kan med fordel beskrives, hvor det giver mening med en økonomisk konsekvens, men derudover altid med en vurdering af skadens omfang, der kategoriseres 1-5, alt efter om skaden er eksistenstruende (5) eller ubetydelig (1).

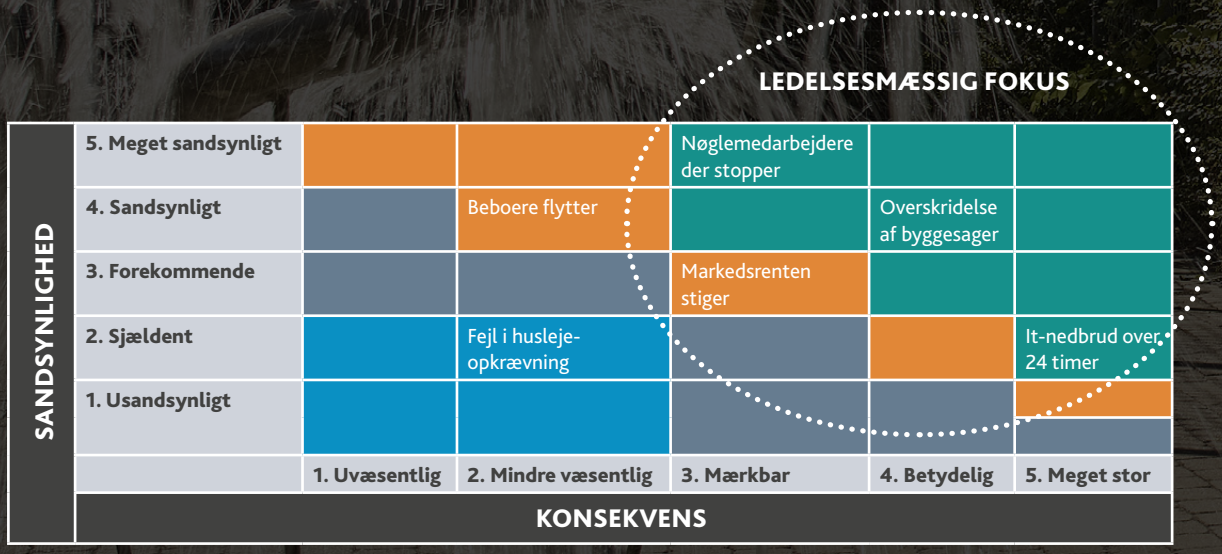
Ledelsen foretager samtidig en vurdering af sandsynligheden for, at skaden opstår med en bedømmelse på en skala fra 1-5, hvor 5 er mest sandsynligt.

RISIKOBESKRIVELSE

Risiko	Vurdering af skadens omfang		Sandsynlighed	Risikofaktor
Beboerne føler sig utrygge og flytter	Lejetab op til 100.000 kr. p.a.	3	4	12
Markedsrenten er meget lav og kan stige	Hvis renten stiger 1 %, konstateres et kurstab på kapitalforvaltningen på 500.000 kr.	3	3	9
Igangværende byggesag overskrides	2-3 mio. kr.	4	4	16
Nøglemedarbejder går på pension	Vigtige kompetencer forsvinder	3	5	15
It-nedbrud over 24 timer	Omfattende	5	2	10
Fejl i huslejeopkrævning	Begrænset	2	2	4

Risikoens størrelse kan således beregnes ved at gange skadesomfang og sandsynlighed, hvorved man får en indikatorfaktor, der udtrykker nødvendigheden af risikostyring på området.

Når ledelsen således har forholdt sig til en række forskellige risici, herunder skadens omfang og sandsynlighed, kan man med fordel udarbejde et risikokort, der viser de områder, hvor ledelsen specielt bør have sit fokus:



Fase 4: Risikostyring

Når ledelsen nu har identificeret og vurderet de forskellige risici, kan man gå i gang med at tage stilling til, hvordan man vil styre disse i en prioriteret rækkefølge, så man reducerer sandsynligheden for, at en identificeret risiko udløses.

Identificeret risiko styres typisk på fire måder:

- Undgå/fravælge den
- Overvælte den
- Formindske den
- Acceptere den

Man kan overordnet udtrykke dette ved, at man undgår en risiko hos fx en leverandør ved at skifte ham ud, mens man overvælter risici fx ved at tegne en forsikring. Man formindsker risici ved at arbejde med en styrkelse af interne kontroller og accepterer risici, der er til at leve med mod at overvåge disse.

Det er vigtigt at forholde sig til alle de risici, som ledelsen under processen har afdækket, og herefter sætte fokus på de 5-10 vigtigste, som man vil styre tæt med angivelse af metode, ansvarlige og tidsfrister for tiltag.

Risiko	Skadens omfang	Risiko-faktor	Risikostyring	Ansvarlig	Tidsfrist handling
Igangværende bygge-sag overskrides	2-3 mio. kr.	16	Overgives til ekstern byggestyring	AA	-
Nøglemedarbejder går på pension	Kompetencer forsvinder	15	Seniorsamtale med henblik på fastholdelse, alternativt startes rekruttering op	BB	-
Beboerne føler sig utrygge og flytter	Lejetab op til 100.000 kr. p.a.	12	Nye sociale tiltag sammen med kommunen	CC	-
It-nedbrud over 24 timer	Omfattende	10	It-driften outsources	DD	-
Markedsrenten er meget lav og kan stige	Kurstab 500.000 kr.	9	Kapitalforvaltning gennem-gås med henblik på en mere forsigtig investeringspolitik, der reducerer følsomheden	EE	-
Fejl i husleje-opkrævning	Medium	4	Interne kontroller gennem-gås og styrkes	FF	-

Fase 5: Risikorapportering/Overvågning

Når planen for at styre de væsentlige risici er besluttet og kortlagt, bør den daglige ledelse i en struktureret form og med regelmæssige mellemrum på bestyrelsesmøderne rapportere til organisationsbestyrelsen om status på de enkelte områder. Så har man til stadighed et samlet overblik over de væsentligste risici, der eksisterer, og hvordan man forholder sig til dem i overensstemmelse med den valgte risikostyring. Organisationsbestyrelsens opgave vil i den forbindelse være at forholde sig kritisk og spørgende til de forelagte oplysninger.

Risikoledelse og -styring kan måske virke som en lidt omfattende proces, men en af de vigtigste ændringer, man som ledelse i boligorganisationen skal foretage i den forbindelse, er at etablere en kultur, hvor man begynder at tænke i risikobaner, så risikostyring bliver en naturlig del af det løbende ledelses- og bestyrelsesarbejde i fremtiden.

Kontakt:

Henrik Brünings, Partner, statsautoriseret revisor i BDO
E-mail: hbr@bdo.dk. Mobil: 40 57 01 02

Georg Aaen, Senior Partner, statsautoriseret revisor i BDO
E-mail: gaa@bdo.dk. Mobil: 22 19 40 12

Nyheder fra Landsbyggefonden/Boligselskabernes Landsforening 2018-2019

Forfatter: Claus Naumov Rogert, Director HD(R) i BDO – e-mail: clr@bdo.dk

Denne artikel er et sammentræk af relevante emner inden for regnskab og revision, som er udsendt via nyhedsbreve fra BL (Boligselskabernes Landsforening) og LBF (Landsbyggefonden) i perioden 1. januar 2018 – 31. juli 2019. Hvert punkt er kommenteret af BDO. Herudover afsluttes artiklen med relevante regnskabsmæssige problemstillinger, som Landsbyggefonden har konstateret ved deres løbende gennemgange af årsregnskaber.

Nyhedsbreve LBF/BL

- Der indføres en ny ferielov fra 1. september 2020 med en overgangsordning fra 1. september 2019. Der kan fremover ikke beregnes feriepengeforpligtelse efter en summarisk metode, men i stedet beregnes og afsættes feriepenge-/feriefridagsforpligtelse efter en individuel metode beregnet i forhold til den enkelte ansattes opsparede og ikke afholdte ferie. Opsparet ferie for perioden 1. september 2019 - 1. september 2020 indefryses og indbetales til ny feriefond eller afsættes som gæld i boligorganisationen til afregning ved pensionsalder (forrentes årligt med prisindex).

Kommentar BDO

Læs artiklen om den nye ferielov her i magasinet på side 14.

- Kommunal grundkapital ved nybyggeri fastholdes i 2019 og 2020 med et gennemsnit på 10 %, men der indføres en differentieret sats, så familieboliger < 90 m2 finansieres med 8 %, og familieboliger > 105 m2 finansieres med 12 %. Ældre- og ungdomsboliger finansieres fortsat med 10 % grundkapital uanset størrelse.

Kommentar BDO

De nye differentierede satser vil utvivlsomt gøre det mere kompliceret at afstemme den endelige finansiering ved afslutning af et nybyggeri, ligesom risikoen for fejludbetaling af beløbsstørrelsen ved henholdsvis kreditforeningslån og kommunal grundkapital forøges.

- Administrationsaftaler med administrationsorganisationer skal fremover kunne opsiges med max. et års varsel.

Kommentar BDO

Vi finder det positivt, at der indføres en lovmæssigt fastsat maximal grænse for, hvor længe man kan binde en boligorganisation til en skriftlig administrationsaftale, så branchen fremover undgår bindinger på fire-fem år.

- Henlæggelser til hovedistandsættelse og fornyelser skal fra 1. januar 2024 ske på baggrund af en 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan, ligesom der hvert femte år skal ske en uvildig granskning af en ekstern byggesagkyndig (første gang inden 1. januar 2022). Der indføres en overgangsordning stigende fra en 15-årig DV-plan pr. 1. januar 2018, 20-årig pr. 1. januar 2020, 25-årig pr. 1. januar 2022 og 30-årig pr. 1. januar 2024.

Kommentar BDO

Vi er enige i ideen om en længere tidshorisont for planlægning af de fremtidige henlæggelser til større formål, men skal samtidig slå fast, at usikkerheden for fejlagtige henlæggelser vil blive forøget væsentligt i den afsluttende del af perioden. Derudover savner vi mere konkret lovgivning i forhold til henlæggelsernes størrelse (minimum-maksimum), da vi oplever store forskelle i forhold til målsætningerne i de enkelte boligorganisationer for nødvendige henlæggelser. Dog kan Landsbyggefondens temastatistikker 2013-2018 anvendes i forhold til benchmark mv.

- Muligheden for momsfritagelse af ejendomsadministration ved boligorganisationers fællesadministration er nu ophørt efter flere EU-domme. Tidligere bindende tilsagn herom kan opretholdes i fem år.

Kommentar BDO
Ændringen i momslovgivningen er en nødvendighed for ens konkurrence i forhold til ejendomsadministration af almene boligorganisationer. Det er således nu kun selvadministrerede boligorganisationer, som er undtaget fra momspligt.

- Det nye offentlige ejendomsvurderingssystem er for almene boliger udskudt til vurderingen for år 2021, dvs., at vurderingen vil danne udgangspunkt for beregningen af grundskyld og dækningsafgift i år 2022.

Kommentar BDO
Ingen.

Generelle problemstillinger og tilbagemeldinger ved LBF's regnskabsgennemgange

- Anvendelser og tilgange fra/til dispositionsfond og arbejdskapital SKAL passere resultatopgørelsen. Forholdet gælder tillige de lovkrævede dækninger af tab ved lejeledighed og fraflytninger. Posterne kan, hvis det ønskes, indregnes uden driftspåvirkning, idet der overføres en tilsvarende nettopost under henholdsvis indtægter/udgifter med teksten "Overført fra/til dispositionsfond/arbejdskapital".

- Udlæg til nye afdelinger skal konteres under tilgodehavender (konto 725-726) i boligorganisationen, indtil der foreligger godkendt skema A. Først herefter er der etableret en juridisk afdeling, og udlægget kan overføres til konto 722: "Afdelinger under opførelse".

- Indtægter ved kollektiv råderet skal konteres på konto 201.1 og ikke 201.8, idet denne konto kun anvendes til individuel råderet. Et tilsvarende beløb skal konteres på kontogruppe 125/126.

- Omposteringer mellem henlæggelser fx konto 401/402 og 405 bør ikke vises i driften, men blot posteres direkte mellem konto 401/402 og 405. Det er aktuelt, da formålet med konto 405 har ændret sig i forhold til ændret lovgivning. LBF kommenterer ligeledes på væsentlige henlæggelser på konto 405 og på revisors udtalelser om henlæggelser.

- LBF udbeder sig kommentarer til afdelinger, som flere år i træk har konstateret væsentlige overskud på driften. Huslejenedsættelser kan komme på tale samtidig med, at LBF præciserer, at huslejeniveauet skal modsvare afdelingens faktiske udgifter (balanceleje ud fra det kostægte princip).

- LBF har fokus på boligorganisationens sikkerhed for dækning af afdelingernes midler i fællesforvaltning, så afdelingens midler kan frigøres med kort varsel som foreskrevet i lovgivningen.

Kontakt
Claus Naumov Rogert, Director HD(R) i BDO
E-mail: clr@bdo.dk. Mobil: 40 74 52 70

Ny ferielov i 2020

I 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov. Den nye ferielov indfører begrebet "samtidighedsferie", ændrer ferieåret og samtidig indføres en overgangsordning, som vil gælde i en lang årrække. Der er tale om væsentlige ændringer, som over en lang årrække kan få indflydelse på den enkelte arbejdsgivers likviditet, og som også vil ændre på håndteringen af feriepenge i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Ferieloven træder i kraft pr. 1. september 2020. Ændringen har dog allerede fra 1. januar 2019 betydning for optjeningen af ferie. Samtidig er der flere administrative systemer og interne politikker, som arbejdsgiverne bør forholde sig til inden lovens ikrafttrædelse.

Hvorfor skal det nuværende system ændres?
Den store periodeforskydning mellem optjening af ferie (kalenderåret) og afvikling af ferie (efterfølgende 1. maj - 30. april) i den nuværende ferielov er i strid med EU-retten. Problemstillingen gælder særligt for nye på arbejdsmarkedet, som i det danske system hidtil har skullet vente i op til 16 måneder, fra de ansættes, til de har mulighed for at holde betalt ferie.

De nye regler
Fra 1. september 2020 lægges ferieåret om, så det løber fra 1. september til 31. august. Der indføres på samme tidspunkt samtidighedsferie, hvor medarbejderen løbende optjener og afvikler ferie i samme periode. I perioden 1. september – 31. august vil medarbejderen således som udgangspunkt både optjene og afvikle 25 betalte feriedage. Lovgiver har dog besluttet at fastsætte en ferieafholdelsesperiode, der løber fra 1. september til 31. december året efter (16 måneder).

Omlægningen af ferieåret har været en nødvendig konsekvens af, at ferie optjenes successivt i løbet af ferieåret. Et ferieår, som begynder 1. september, vil således i videst muligt omfang betyde, at ferien er optjent på de tidspunkter, hvor danskerne holder ferie.

Der ændres ikke på, at der optjenes fem ugers ferie pr. år, og der ændres heller ikke på muligheden for at have enten ferie med løn eller ferie med feriegodtgørelse.

Fremover vil medarbejderen således principielt starte ferieåret uden optjent ferie. De 25 betalte feriedage vil derefter blive optjent med 2,08 dag pr. måned i løbet af ferieåret. Det betyder fx også, at medarbejderen i oktober måned kun vil have 2,08 feriedage til rådighed. Hvis medarbejderen skal holde en uges efterårsferie i oktober, skal medarbejderen derfor indgå en aftale med sin arbejdsgiver om, at man bruger ferie på forskud. Som en konsekvens heraf kommer der i den nye ferielov andre regler for modregning mellem ferie og løn.

Der kommer således en række markante ændringer, ud over selve omlægningen af ferieåret og overgangen til samtidighedsferie, herunder månedlig afregning af feriegodtgørelse til Feriekonto, automatisk udbetaling af femte ferieuge, hvis den ikke afholdes eller aftales overført og ændrede regler for udbetaling af ferietillæg mv.

Overgangsordning
Ved overgangen til samtidighedsferie vil alle lønmodtagere, der allerede er på arbejdsmarkedet, have både ferie efter det nuværende system og samtidig løbende optjene fem ugers ferie efter det nye system. Det har derfor været nødvendigt at finde en overgangsordning, der ikke indebærer store udbetalinger eller ekstraordinær ferieafvikling ved indførelse af den nye lov.

Løsningen er blevet, at ferie optjent de sidste 12 måneder før lovens ikrafttrædelse, dvs. i perioden 1. september 2019 – 31. august 2020, skal indefryses i en særlig fond. Pengene skal herefter udbetales til medarbejderne, efterhånden som den enkelte forlader arbejdsmarkedet – typisk ved pensionering.

Arbejdsgiver kan ikke vælge at udbetale pengene til medarbejderen og kan heller ikke lade medarbejderen holde dobbeltferie i et år. Pengene skal indefryses i fonden. Overgangsordningen vil vare op til 60 år, alt efter hvor unge medarbejdere arbejdsgiveren har ansat i "indefrysningsperioden".

Arbejdsgivere kan vælge at indbetale skyldige saldi til fonden. For medarbejdere, som er ansat med løn under ferie, kan arbejdsgiveren i stedet vælge at indberette saldiene og først foretage effektiv indbetaling, når fonden udbetaler ved pensionering. Skyldige saldi vil selvsagt skulle forrentes løbende.

Som en konsekvens af at ferie optjent fra og med 1. september 2019 skal "indefryses" til den særlige ferie-

fond, vil der i 2019 komme et "mini-optjeningsår", som løber i perioden 1. januar 2019 – 31. august 2019. I denne periode optjenes der 16,64 feriedage til brug i sommerferien 2020 – inden den nye lov træder i kraft.

Behov for forberedelse
Selv om den nye ferielov først træder i kraft i 2020, så indebærer loven et behov for forberedelse på flere punkter. Lovens ikrafttrædelsestidspunkt er således blandt andet fastsat under hensyntagen til, at arbejdsmarkedets parter skal have mulighed for at ændre i kollektive overenskomster.

Der er dog også ud over overenskomster behov for forberedelse, herunder fx:

- Ændring af lønsystemer og interne systemer i forbindelse med overgangen til samtidighedsferie
- Evt. ændring af ansættelseskontrakter med specifikke henvisninger til nuværende ferielov eller forkortede varslingsregler for ferie
- Ændring/oprettelse af politikker for ferieafholdelse, feriefridage mv.
- Opgørelse af saldi, som skal indbetales eller indberettes til fonden
- Rådgivning om indbetaling eller indberetning til fonden
- Den nye ferielovs betydning for regnskabsaflæggelsen i forhold til feriepengeforpligtelser.

Regnskabsmæssige forhold
Årsregnskabsloven foreskriver, at der løbende afsættes en feriepengeforpligtelse i årsregnskabet svarende til den optjente feriesaldo, medarbejderne har på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

De nuværende regler
Efter de nugældende regler optjenes ferie forud for den periode, hvor ferien afholdes. Det betyder, at der i dag er to metoder for opgørelse af feriepengeforpligtelsen i årsregnskabet.

Den ene metode er den konkrete opgørelse, hvor feriepengeforpligtelsen beregnes på baggrund af det faktiske antal feriedage, virksomheden skylder medarbejderne på balancedagen. Det vil sige en konkret opgørelse af optjente feriedage og restferiedage pr. medarbejder.

Den anden metode er den summariske opgørelse, hvor feriepengeforpligtelsen beregnes på baggrund af den juridiske vejlednings satser for feriepengeforpligtelser ganget med medarbejderens bruttoløn beregnet som seneste kendte månedsløn ganget med 12.

De nye regler
Indførelsen af den nye ferielov, hvor optjening af ferie sker i samme periode, som ferien afholdes, betyder, at den summariske metode ikke længere kan anvendes ved opgørelse af feriepengeforpligtelsen. Feriepengeforpligtelsen på balancedagen må nødvendigvis skulle opgøres ud fra en konkret opgørelse af skyldig restferie på balancedagen.

Efter de nye regler er der mulighed for, at en medarbejder kan afholde mere ferie, end der er optjent på tidspunktet for afholdelse af ferien. Dermed vil virksomheden opnå et "tilgodehavende" hos medarbejderen i form af afholdt, men ikke optjent ferie. Som udgangspunkt vil årsregnskabslovens bruttoprincip betyde, at der i den situation skal indregnes et tilgodehavende i årsregnskabet. Men når den samlede feriepengeforpligtelse for alle virksomhedens medarbejdere opgøres, vil der ud fra en væsentlighedsbetragtning kunne argumenteres for at opgøre feriepengeforpligtelsen som en nettoforpligtelse. Ved en medarbejders fortsatte ansættelse vil dette tilgodehavende alene blive udlignet ved en fremtidig mindre forpligtelse.

Ved indgangen til den nye ferielov er der vedtaget en overgangsordning, som omtalt ovenfor, hvorved den feriepengeforpligtelse, der er optjent de seneste 12 måneder forud for 1. september 2020, skal opgøres. Denne forpligtelse kan først udbetales til medarbejderne i forbindelse med, at de forlader arbejdsmarkedet (går på pension).

Virksomhederne kan som beskrevet vælge enten at indbetale hele denne forpligtelse til en særlig fond eller beholde pengene og først indbetale dem til fonden, når de fra fonden får en konkret opgørelse vedrørende medarbejdere, der skal have feriepengesaldoen udbetalt. I årsregnskabet opføres denne feriepengeforpligtelse opgjort efter overgangsordningen som en langfristet forpligtelse under posten "Anden gæld". Dog skal den del af forpligtelsen, der forventes betalt inden for det kommende år efter balancedagen, præsenteres som kortfristet gæld efter de almindelige regler i årsregnskabsloven for opdeling af gæld i kort- og langfristet gæld.

Hvis virksomheden vælger at beholde feriepengesaldoen, skal virksomheden forrente det skyldige beløb med en årlig lønindeksregulering, der dermed løbende påvirker resultatet med en finansiel omkostning.

Spørgsmål?
Du er velkommen til at kontakte BDO, hvis du har spørgsmål til den nye ferielov på www.bdo.dk/kontakt

BLIV HELT OPDATERET MED BDO

Hold dig ajour med den seneste faglige viden – tilmeld dig BDO's nyhedsbreve via: www.bdo.dk/nyhedsbreve

BDO'S BRANCHEGRUPPE FOR ALMENE BOLIGORGANISATIONER - KONTAKT EN EKSPERT

I BDO sikrer vores aktive branchegrupper, at vi altid er opdateret på den nyeste viden. På tværs af landet styrker vi vores kunder, og i branchegruppen Almene boligorganisationer kan du blandt vores mange eksperter møde disse:

Claus Naumov Rogert, Director HD(R) i BDO
E-mail: clr@bdo.dk. Mobil: 40 74 52 70

Jørgen-Ulrik Christensen, Partner, Advisory i BDO
E-mail: juc@bdo.dk. Mobil: 51 58 60 94

Jesper Steensbjerre, Senior Partner, statsautoriseret revisor
E-mail: jsm@bdo.dk. Mobil: 25 61 70 47

Steen Hestbech, Partner, statsautoriseret revisor
E-mail: she@bdo.dk. Mobil: 24 29 50 59

Georg Aaen, Senior Partner, statsautoriseret revisor i BDO
E-mail: gaa@bdo.dk. Mobil: 22 19 40 12