

OKTOBER 2020 | NR. 2

ALMENE BOLIGER



LÆS MERE OM:

Moms

Opsparing

Granskning

Whistleblowerordning

INDHOLD

- 4 Moms i almene boligorganisationer
- 6 Med den nye boligaftale må boligorganisationen sætte fokus på at anvende sin opsparing, når der renoveres – og få mest mulig nytte af den
- 9 Intern granskning af vedligeholdelsesplan samt fremtidssikring af afdelingen
- 12 Nyheder fra Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden 2019-2020
- 14 Skal din boligorganisation have en whistleblowerordning?

Magasinet om Almene boliger

Udgiver: BDO. 2. udgave, 1. oplag 2020. Udkommer en gang årligt. Oplagstal: 400 stk.
Redaktionen er afsluttet 1. oktober 2020

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 Friis Nielsen, Senior Manager, Advisory i BDO
Kim Lundberg Christensen, Senior Manager, Advisory i BDO
Chris Pedersen, Partner, Moms i BDO
Nanna Ryttersgaard, Consultant, Markedscentret i BDO
Søren Peter Hvidegaard Jensen, rådgiver, SPJ-rådgivning



Fotograf: Christoffer Håkansson
Grafisk Design: Anne Friis Sørensen, Manager, Art Direction i BDO
Redaktionel bearbejdning: Jeppe Gjerløv Pedersen, Manager, Marketing i BDO
Simon Brøndbjerg Riis, Senior Consultant, Marketing & Sales i BDO
ISSN: 2596-9609

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, danskejdet 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 mere end 1.300 medarbejdere, mens det verdensomspændende BDO netværk har ca. 90.000 medarbejdere i mere end 165 lande.

Velkommen til vores magasin om almene boliger

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

Vores redaktion er sammensat af en række af BDO's brancheeksperter inden for området. For os er det vigtigt at dele viden og indsigt, og vi ved, at viden er vejen til at lede og udvikle boligorganisationer. Vi har et stort kendskab til den almene boligsektor, og vi ved, at de senere år har budt på mange nye lovkrav og udfordringer. Med nye krav og udfordringer opstår også nye muligheder, som, vi mener, kan bidrage til at løfte boligorganisationer til at opnå nye mål.

FN's 17 verdensmål er igen i år et stort fokusområde i den almene boligsektor. Det er en del af den almene boligsektors ansvar at bidrage til at bringe Danmark i en mere bæredygtig retning. Derfor er det vigtigt som boligorganisation at overveje, hvordan verdensmålene kan inkorporeres i virksomhedens målsætning samt være med til fremadrettet at sætte bæredygtighed på dagsordenen.

En bæredygtig udvikling er ikke kun vigtig for boligorganisationerne, men også beboerne. En øget bæredygtighed bidrager til en øget livskvalitet for den enkelte beboer.

I denne udgave af Almene boliger har vi valgt at sætte fokus på bl.a. moms i almene boligorganisationer, samt intern granskning af vedligeholdelsesplaner.

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

Rigtig god læselyst.

Med venlig hilsen

BDO's branchegruppe Almene boligorganisationer

Moms i almene boligorganisationer

Forfatter: Chris Pedersen, Partner, Moms i BDO – e.mail: cpe@bdo.dk

Udgangspunktet for almene boligorganisationer er, at moms er en udgift, som bare skal betales. Det gør sig således gældende i langt de fleste tilfælde.

I forbindelse med momslovens ændring, gældende fra 1. januar 2011, blev de almene boligorganisationer ekstra hårdt ramt, da der pr. denne dato bl.a. blev indført moms på byggegrunde.

Selvom lovgivningen på området virkede forholdsvis klar, har tilgangen fra skattemyndighederne medført, at praksis på området igennem de seneste mange år har været omskiftelig, hvorved det har været meget svært at navigere gennem momslandskabet uden rådgivning.

Som vi ser det, har den seneste tids fastlæggelse af momspraksis på området medført, at almene boligorganisationer i visse tilfælde skal være ekstra opmærksomme på momsudgiften. Dette gør sig bl.a. gældende i følgende tilfælde:

- Fælles byggerier med private bygherrer
- Køb og videresalg af grundareal/parkeringskælder m.m.
- Køb af byggegrunde/bebyggede grunde.

Ved de to første punkter ovenfor har vi erfaret, at der i de tilfælde, hvor den almene boligorganisation enten opfører et byggeri sammen med en privat bygherre, som evt. skal eje halvdelen af projektet, eller der, hvor den almene boligorganisation videresælger et indkøbt grundareal eller en del af en opført parkeringskælder, så opstår der momsretlige udfordringer for boligorganisationen.

Udfordringerne består bl.a. i, at der måske ikke afregnes moms af salgene, eller at opgørelsen af momsfradragets retten langt fra er optimal. Dette kan i sidste ende resultere i betydelige momstab for boligorganisationen.

Specifikt vedrørende køb af byggegrunde/bebyggede grunde

Køb af byggegrunde foretages af alle almene boligorganisationer ved opstart af et nyt projekt. Specifikt her har momspraksis ændret sig betydeligt. Tidligere var det således Skattestyrelsens opfattelse, at hvis leveringen af en gammel bygning med tilhørende grund sker med henblik på opførelse af en ny bygning, skal transaktionen anses for at være en levering af en byggegrund. Transaktionen blev dermed momspligtig.

Skattestyrelsen lagde derfor i sin praksis afgørende vægt på, hvad hensigten med leveringen af den faste ejendom var. Er der en nedrivningshensigt hos køber eller ej?

Dette havde stor betydning for den momsretlige vurdering af de køb, som de almene boligorganisationer foretog. For hensigten var jo utvivlsomt her nedrivning og opførelse af nyt byggeri.

EU-Domstolen ændrede Skattestyrelsens praksis for køb af bebyggede grunde i afgørelsen C-71/18 KPC-Herning. Denne afgørelse har resulteret i, at Skattestyrelsen officielt har ændret dansk momspraksis gennem udsendelse af et styresignal om handlende salg af bebyggede grunde.

Efter vores opfattelse er udgangspunktet nu, at salg af bebyggede grunde er omfattet af momsfrigtagelsen for fast ejendom. Dog stiller Skattestyrelsen i sit styresignal som betingelse for momsfrigtagelsen, at bebyggelsen på overdragelsestidspunktet anses for en "funktionsdygtig" bygning og, at sælger ikke er involveret i en eventuel nedrivning.

Det er vigtigt at slå fast, at det nu er uden betydning, om det er købers hensigt, at bygningen skal nedrives – helt eller delvist – for at gøre plads til en ny bygning.

Funktionsdygtig bygning?

Som nævnt er det en betingelse ifølge Skattestyrelsen, at den gamle bygning på grunden anses for at være "funktionsdygtig". Ligeledes har Skattestyrelsen i styresignalet fremkommet med eksempler på, hvordan dette skal fortolkes.

Udgangspunktet for funktionsdygtige bygninger er, at disse kan anvendes som bygninger på leveringstidspunktet. Det er bl.a. tilfældet, hvis en bygning konkret har været anvendt til det formål, den var opført til forud for overdragelsen.

Det er Skattestyrelsens opfattelse, at sælger skal kunne sandsynliggøre en bygnings funktionsdygtighed, hvis bygningen har stået ubenyttet i længere tid forud for en overdragelse og ikke har været opvarmet eller vedligeholdt.

Efter Skattestyrelsens opfattelse kan manglerne ved en bygning være så omfattende, at bygningen ikke kan anses for at være "funktionsdygtig". Det kan fx være tilfældet, hvis bygningen inden overdragelsen er genstand for:

- Påbud om nedrivning eller kondemnering
- Skader efter brand, storm, større hærværk eller en total vandskade
- Væsentlig misligholdte bygninger, og bygninger, hvor væsentlige bygningsbestanddele skal udskiftes.

Omvendt kan bygninger, hvorpå der kun skal laves småreparationer (fx udskift af knuste vinduer m.m.) for, at bygningen kan tages i brug, anses for at være funktionsdygtige.

Med andre ord, der skal foretages en objektiv vurdering af, hvad der karakteriserer ejendommen på overdragelsestidspunktet. Og som også anført af Skattestyrelsen, så kan bevisbyrden omkring funktionsdygtigheden løftes ved en vurdering af bygningen foretaget af en uvildig sagkyndig.

BDO Moms mener...

Der har givetvis været situationer, hvor boligorganisationerne har betalt moms ved køb af et bebygget areal med henblik på nedrivning og opførelse af ny fast ejendom. Vi finder, at de almene boligorganisationer derfor skal være meget opmærksomme på følgende datoer:

- 9. december 2012 – køb af bebygget grundarealer tilbage til den momsperiode, der var påbegyndt, men endnu ikke udløbet den 9. december 2012, kan muligvis genoptages.
- 10. december 2020 - Reaktionsfristen for at få genoptagelse tilbage hertil er d. 10. december 2020.
- Herefter gælder den almindelige 3-årige genoptagelsesfrist.

Med hensyn til sikring af, om boligorganisationen har mulighed for at få momsbeløbet tilbage på grundkøbet, anbefaler vi, at der søges rådgivning herom.

Herudover er vores generelle råd til de almene boligorganisationer, at der inden hvert boligprojekt søges rådgivning i forhold til de momsretlige muligheder og udfordringer.

Kontakt:

Chris Pedersen, Partner, Moms i BDO

E-mail: cpe@bdo.dk. Mobil: 41 96 18 89



Med den nye boligaftale må boligorganisationen sætte fokus på at anvende sin opsparing, når der renoveres – og få mest mulig nytte af den

Forfatter: Søren Peter Hvidegaard Jensen, rådgiver hos SPJrådgivning – e-mail: spj@spjraadgivning.dk

Boligaftalen blev indgået den 19. maj 2020 af en række partier i Folketinget og afsætter betydelige midler fra Landsbyggefonden (LBF) til nødvendige renoveringer – bl.a. til afvikling af den store venteliste i LBF.

I alt er der afsat 30 mia. kr. i perioden 2021-2026, og af disse er til afvikling af ventelisten fremrykket 12 mia. kr. til 2020, og 6,4 mia. kr. er afsat i 2021.

Der er afsat 745 mio. kr. i 2021 og 2.200 mio. kr. i hvert af årene 2022-2026 til nye sager.

Landsbyggefondens venteliste afvikles med grøn screening

Det er positivt, at den store venteliste i LBF nu bliver afviklet. Ventelisten skyldes, at der har været givet forhåndstilsagn, men at der kunne gå flere år, inden en endelig godkendelse kunne forventes.

Af ventelistens projekter skønnes 2/3 at indeholde forbedringer af klimaskærmen og dermed afledte energieffektiviseringer. Økonomisk skønnes 1/3 af de samlede investeringer på ventelisten at være energiinvesteringer. Boligaftalen forudsætter, at for at gøre ventelistens projekter grønnere, skal de igennem en grøn screening. Projekter med et stort energieffektiviseringspotentiale skal også screenes for at sikre, at en stor del af potentialet indfris. Screeningerne skal boligorganisationen og LBF foretage inden for seks måneder.

Puljeopdeling af midlerne

Renoveringsmidlerne i aftaleperioden efter afvikling af ventelisten puljefordelles på følgende indsatsområder/formål:

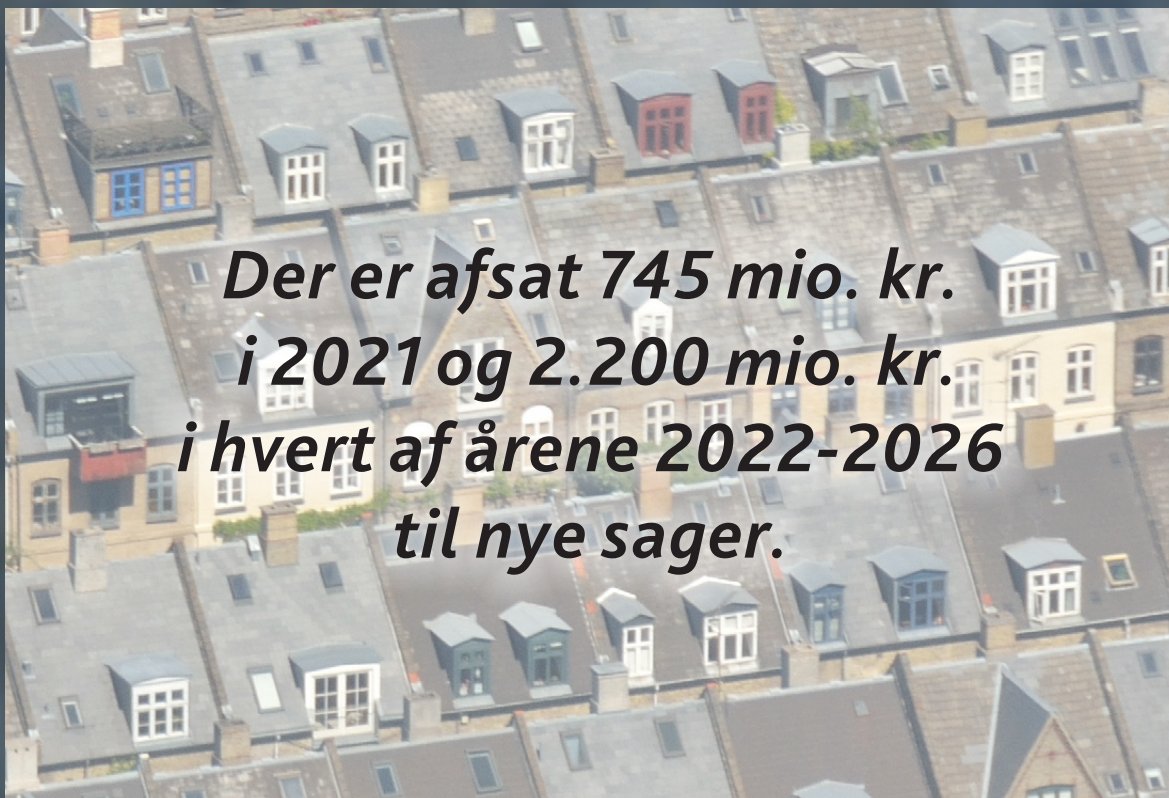
- 18,7 mia. kr. til udbedring af byggeskader og sunde boliger
- 4,8 mia. kr. til tilgængelighed
- 4,2 mia. kr. til ombygning
- 1,7 mia. kr. til fællesarealer
- 264 mio. kr. til nedrivning
- 200 mio. kr. til bæredygtige puljer og digitalisering
- 400 mio. kr. til grøn garantiordning.

Rammen for det enkelte område kan i det enkelte år anvendes fleksibelt mellem fx tilgængelighed og fællesarealer, men den samlede ramme til det enkelte indsatsområde i perioden 2021-2026 skal anvendes til formålet.

En puljeopdeling har hidtil eksisteret, men nu er den blevet mere omfattende og inkluderer flere områder, end der hidtil indgår. Der foreligger endnu ikke nærmere herom.

Nyt støttesystem

Afviklingen af ventelisten vil ske efter det nuværende støttesystem suppleret med den grønne screening.



**Der er afsat 745 mio. kr.
i 2021 og 2.200 mio. kr.
i hvert af årene 2022-2026
til nye sager.**

Men hvordan nye ansøgninger om støtte skal behandles vides ikke endnu. Der skal efter Boligaftalen etableres et nyt støttesystem for kommende sager. Boligaftalens parter finder, at LBF's støttesystem generelt er effektivt og understøtter sektorens formål, men at det er kompliceret og indeholder uhenigtsmæssige incitamenter. Derfor ønsker parterne gennemført ændringer af støttesystemet for at gøre det mere gennemsigtigt og målrettet.

Landsbyggefonden har hidtil udmøntet midler i henhold til en række overordnede støttekategorier, som aftaleparterne ikke mener har været tilstrækkeligt klart defineret i lovgivningen eller fondens regulativer. Det har gjort det mindre klart, hvad fonden konkret støtter, og hvad der er støtteberettiget. Det begrundes dog ikke nærmere.

Aftaleparterne vil have støttekategorierne opdateret. Ligeledes skal LBF ikke kunne prækvalificere sager for mere end for renoveringsrammer tre år ude i fremtiden. Landsbyggefonden skal altså sikre, at prækvalificerede projekter kan finansieres inden for tre år.

Den differentierede beboerbetalning med forskellig huslejepåvirkning problematiseres også i Boligaftalen. Man nævner, at tilgængelighed, lejligheds-sammenlægninger samt miljøforbedrende foranstaltninger har den laveste beboerbetalning på 1,8% af anskaffelsessummen. Opretning (udbedring af byggeskader) har en beboerbetalning på 3,4%. For-

delte arbejder har den højeste procentsats på 5,8% af anskaffelsessummen og påvirker dermed huslejen mest. Aftaleparterne ser fordelte arbejder som en teknisk foranstaltning, hvis primære formål er at sikre, at Landsbyggefonden overholder almenboliglovens krav om, at beboerbetalningen på tværs af de støttede sager i et givent år udgør 3,4% pr. år.

Desuden finder man det bemærkelsesværdigt, at fordelte arbejder kan opnå støtte fra LBF i form af driftsstøtte, og at huslejepåvirkningen dermed reduceres. Dermed bliver arbejderne støttet, selvom de ikke burde være det.

Aftaleparterne er derfor enige om, at beboerbetalningen skal ensartes til 3,4% for alle støttede arbejder. Fordelte arbejder skal desuden fremover ikke støttes – eller rettere, der vil ikke fremover være noget, der hedder fordelte arbejder.

Driftsstøtten blev indført for at nedbringe huslejen til et niveau, hvor udlejningsvanskeligheder blev reduceret eller fjernet, samtidigt med afdelingernes økonomi blev bragt i balance. Driftsstøtten har i sin nuværende form en nedadgående aftrapningsprofil (9 kr./m²/år), hvilket efter Boligaftalen kan betyde, at fremtidige lejere betaler mere for renoveringen end de lejere, som besluttede renoveringen. Samtidig mener man, at det kan initiere, at det besluttes med støtte at gennemføre renoveringer, der er mindre nødvendige, fordi huslejekonsekvenser først bliver større med tiden.

Driftsstøtteprofilen skal derfor "gøres flad," så kun nødvendige renoveringer gennemføres, og så regningen betales af de nuværende beboere og ikke "flyttes" til de fremtidige beboere. Hvad det indebærer vides ikke, men det bliver nok et brat fald i støtten.

Alt i alt tegner der sig store og endnu flere ændringer af støttesystemet.

At man fjerner de fordelte arbejder, kan måske betyde, at man ser helt eller delvist bort fra forbedringsarbejder i tilknytning til renoveringerne, fordi de formentlig skal finansieres fuldt ud fra starten. Ændringen af driftsstøtteordningen kan altså i værste fald betyde væsentligt reducerede incitamenterne til at gennemføre renoveringer.

Behov for at indtænke støtte fra dispositionsfonden

Perspektiver i Boligaftalen gør det meget vigtigt, at boligorganisationerne fokuserer på alternative finansieringsmuligheder som supplement til LBF eller i nogle tilfælde som erstatning. Det sætter endnu mere fokus på dispositionsfonden og egen trækingsret.

Boligorganisationen kan inden for lovgivningens rammer beslutte, hvordan dispositionsfonden skal disponeres. Det giver boligorganisationen en vis fleksibilitet mht., hvordan en given sag skal håndteres. Fonden kan derfor blive det instrument, man kan anvende til at "modvirke" boligaftalens intentioner om at fjerne de fordelte arbejder og fjerne/reducere driftsstøtten. Lidt groft tegnet op kan man sige, at den måske kan medvirke til at sikre en nødvendig bredde i et renoveringsprojekt med forbedringsarbejder.

Dertil kommer, at der fortsat vil være mange sager, hvor det pga. sagens karakter og/eller omfang ikke kan forventes, at der opnås støtte fra LBF. Der vil også være sager, som boligorganisationen ikke vil lade afvente støtte fra LBF.

Selvom der akkumuleres store beløb i dispositionsfondene i takt med, at afdelingernes lån ved anskaffelsen udløber, er kasserne ikke udtømmelige. Den umiddelbare 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 med at give støtte.

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

Det er derfor en god ide, at boligorganisationen anvender en model specifikt målrettet boligorganisationen, og som har til formål, at:

- fokusere på boligorganisationens forudsætninger og efter dens målsætninger.
- bidrage til at skabe overblik og planlægge udviklingen for dispositionsfond og trækingsret.
- sikre en optimal udnyttelse af de økonomiske midler, boligorganisationen og afdelingerne har til rådighed og skabe hurtigt overblik over, hvordan en given sag kan finansieres.

BDO Advisory har tidligere i samarbejde med SPJ-rådgivning udviklet modeller med udgangspunkt i konkrete projekter, men har også for Bo-Vita (tidligere Lejerbo København) udviklet en mere generel model. Denne model blev udviklet primært til finansiering af renoveringssager uden støtte fra LBF og for at skabe sammenhæng i udviklingen i dispositionsfonden.

Tilsvarende har vi i andre sager, hvor vi bistår eller har bistået boligorganisationer, benyttet lignende modeller.

Når det nye støttesystem er kendt, vil vi se på, hvordan man i konkrete sager kan kombinere modellerne med støtte fra LBF, med henblik på at tage over der, hvor LBF ser ud til at skulle slippe fremover, dvs. for de fordelte arbejder og mht. driftsstøtte.

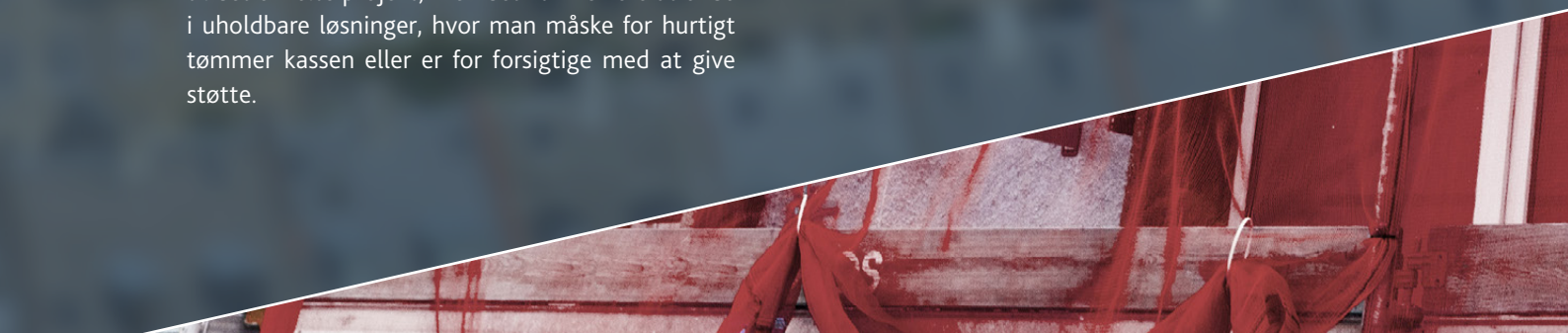
Kontakt:

Søren Peter Hvidegaard Jensen,
Rådgiver, SPJRådgivning

E-mail: spj@spjraadgivning.dk. Mobil: 21 44 31 29

Jørgen-Ulrik Christensen,
Partner, Advisory i BDO

E-mail: juc@bdo.dk. Mobil: 51 58 60 94



Intern granskning af vedligeholdelsesplan samt fremtidssikring af afdelingen

Forfatter: Michael Friis Nielsen, Senior Manager, Advisory i BDO – e-mail: mfn@bdo.dk

Løbende vedligeholdelse og granskning af ejendommen er meget vigtig, særligt i almene boligselskaber, hvor der med skiftende bestyrelser altid bør være en plan for ejendommens fremtidig vedligeholdelse. Driftsbekendtgørelsens § 64 stiller i dag desuden krav om, at der foretages en ekstern granskning af ejendommens tilstandsrapport og vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som skal være gennemført inden den 1. januar 2022 og som herefter skal gennemføres hvert 5. år.

I vores Advisory-afdeling finder du et af landets førende konsulentfirmaer, der står klar til at rådgive almene boligselskaber og -afdelinger samt foretage en uddybende granskning af ejendommens vedligeholdelsesplan.

Vores store kundebase og erfaring med bolig- og ejendomsbranchen giver os den rette viden og indsigt i markedet, og vi ved lige præcis, hvad der skal til for, at en vedligeholdelsesplan er effektiv og gunstig i fremtiden. Vores afdeling af specialister besidder effektive værktøjer, der hjælper med at optimere arbejdsprocesserne, hvilket kan bruges til at analysere og klarlægge mulighederne og konsekvenserne af nye projekter og tiltag, før der træffes en beslutning.

Vælger du et revisionsfirma som rådgiver i processen til granskning af vedligeholdelsesplan, får du ikke blot en sparringspartner, der har indsigt i markedet, men du får ligeledes en brugbar rapport, der kan give tryghed og skabe grundlaget for drøftelser omkring vedligeholdelsesbehov, henlæggelsesniveau og dermed den fremtidige huslejevudvikling.

Vores rådgivning, der er baseret på velbelyste og dybdegående analyser og indlevende rådgivning, kan således danne det sikre grundlag for din/jeres ejendoms vedligeholdelsesplan og fremtidssikring, og det kan være med til at sikre, at beslutningstagerne tager det rette valg i fremtiden.

I samarbejde med vores revisorer og konsulenter, der har stor erfaring inden for almene boliger, får du/I desuden sikkerhed for, at også driftsbekendtgørelsens § 64 overholdes, ligesom det sikres, at rapporten korrekt behandler alle forhold omkring de matematiske sammenhænge i vedligeholdelsesplanen og sammenhængen til afdelingens henlæggelser.



Skab overblikket og lav en plan for den fremtidige vedligeholdelse

Afdelingsbestyrelsen ved måske, hvornår afdelingen trænger til vedligeholdelse, men de ved måske ikke, hvor meget det egentlig trænger, og hvor der skal startes. Skal taget skiftes? Og hvad med revnen i murværket? Er der ting, der kan gøres bedre? Kan man spare på energien, og hvad koster det alt sammen? Skal vi kunne sondre mellem vedligeholdelse og forbedringer?

BDO's erfaring er, at man som bestyrelsesmedlem i et boligselskab har mange spørgsmål vedrørende vedligeholdelse af ejendommen. Alle bygninger har behov for løbende vedligehold, men det er ikke alle ejendomme, der trænger til de samme fornyelser eller tiltag. Hos BDO kan vi hjælpe dig med at få lavet en systematisk og ikke mindst overskuelig plan over arbejdet, så ikke en time eller en krone i processen er spildt.

Vores koncept, der følger BL's, tilbyder intern samt fremtidssikring af afdelingen, herunder:

- Intern granskning, hvor BDO kan understøtte afdelingens processer og assistere organisationen på en lang række punkter.
- Gennemgang af afdelingen, hvor BDO sammen med erfarne samarbejdspartnere gennemgår afdelingen med fokus på tekniske installationer, bygningsdele, energioptimering og udvendige arealer, som bl.a. klimasikring, tilgængelighed, drift og vedligehold samt fortætning og/eller ombygning, nybyggeri samt renovering.

Vi vil sammen med en intern eller ekstern samarbejdspartner forestå en dybtgående granskning af boligselskabets PPV-planer og ud fra dette komme med eventuelle forslag til ændringer, som kan tilgodese afdelingens likviditet ved en optimering af, hvordan arbejdet mest hensigtsmæssigt gennemføres, så afdelingens henlæggelser er tilstrækkelige og stemmer overens med ejendommens tilstand.

Hos os får du et uvildigt revisionsfirma samt en samarbejdspartner med stor almen erfaring som byggesagkyndig. Du får således en grundig byggeteknisk gennemgang af hele ejendommen fra kælder til kvist med fokus på BL's liste med de 20 cen-

trale bygningsdele. Vi klæder dig alt i alt ordentlig på til at tage fat på ejendommens vedligehold med ro i sindet, uanset om du/I selv kan klare arbejdet eller foretrækker at overlade det til professionelle.

En granskning af vedligeholdelsesplan med hjælp fra BDO bygger på dialog og tager udgangspunkt i netop dit selskab. Vedligeholdelsesplanen må – og bør – ikke sammenlignes med en standardiseret tilstandsrapport; der findes typisk mange forskellige løsninger, metoder og materialevalg, og vores fornemmeste opgave er derfor at hjælpe og rådgive jer frem til de rigtige løsninger.

Sådan foregår den interne granskning af vedligeholdsplanen

Selve gennemgangen starter med et grundigt møde, hvor vi sætter vi os ind i ejendommen på papiret, dens henlæggelser, interne PPV-rapport og øvrigt relevant materiale, evt. tidligere rapporter, energimærker, el-, vand- og varmemeforbrug mm., samt dine og boligselskabets behov og ønsker for ejendommen i fremtiden.

Herefter gennemgår rådgiveren hele ejendommen sammen med dig/er. Vi giver gode råd og vejledning hele vejen rundt om huset, og vi forklarer selvfølgelig alt undervejs, så ingen spørgsmål står ubesvarede.

Når gennemgangen er slut, konkluderer rådgiveren og summerer op. Dette er primært for at sikre, at selskabet får den bedst mulige rådgivning og service, og at begge parter kan stå inde for den endelige granskningsrapport.

Til slut sender rådgiveren en intern granskningsrapport med kommentarer. Vedligeholdelsesplanen redegør for ejendommens nuværende og kommende behov for henholdsvis almindeligt vedligehold og udbedring over de næste 20 år.



Sådan foregår en fremtidssikring

Hvor den interne granskning af vedligeholdelsesplanen primært har fokus på bestående bygningsmæssige forhold, inddrager fremtidsanalysen en samlet gennemgang af boligafdelingen med henblik på identifikation af yderligere tiltag, som kan bidrage til en fremtidssikring af afdelingen i forhold til udlejning og driftsøkonomi, herunder mulige forbedringer, klimasikring, tilgængelighed, drift og vedligehold samt fortætning og/eller ombygning/renovering, nybyggeri (eksempelvis etablering af tagboliger) og lignende tiltag.

Med skelen til den interne granskning og besigtigelse af afdelingen vil BDO sammen med vores samarbejdspartner sammensætte det hold af teknikere/specialister, som der er behov for til den enkelte opgave. Dette gør, at hver fremtidssikring bliver unik og særligt tilrettet den enkelte afdelings behov og ønsker.

BDO vil i samarbejde med boligorganisationen forestå workshops, brugerundersøgelser mv., så ejerskabet til fremtidssikringen hos beboerne bliver forankret fra dag et. Når omfanget er defineret, vil BDO udarbejde et forslag til afdelingsøkonomi efter fremtidssikringen både med eller uden støtte fra LBF. BDO har i samarbejde med SPJ-rådgivning udviklet et økonomisk værktøj/model, der på et tidligt tidspunkt kan beregne finansieringsbehov, finansieringskilder samt vise forventede huslejekonsekvenser/udvikling i henlæggelser mv. for den enkelte afdeling.

Samtidig kan modellen anvendes til, at fremtidssikringen af boligorganisationens afdelingerne sker på et systematisk grundlag og med samtidig inddragelse af den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond.

BDO tilbyder muligheder for tilvalg af yderligere ydelser, herunder:

- Fremtidssikring af afdelingen
- Gennemgang af udvendige arealer vedrørende klimasikring
- Kriminalpræventiv gennemgang af afdelingen
- Udarbejdelse af ombygningsmuligheder
- Dybdegående tilstandsregistrering
- Dialog med det lokale driftspersonale om daglig drift af bygninger/udearealer mv.
- Tilgængelighed
- Udarbejdelse af helhedsplan
- Udarbejdelse af oplæg til finansiering
- Energooptimering og tilskudsmuligheder
- Revision
- Og meget mere.

Kontakt:

Michael Friis Nielsen,

Senior Manager, Advisory i BDO

E-mail: mfn@bdo.dk. Mobil: 28 75 50 48

Jørgen-Ulrik Christensen,

Partner, Advisory i BDO

E-mail: juc@bdo.dk. Mobil: 51 58 60 94



Nyheder fra Boligselskabernes Landsforening og Landsbyggefonden 2019-2020

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

Denne artikel indeholder 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. august 2019 – 30. september 2020 i form af en omtale af nyheden og en eventuel kommentar fra BDO.

Derudover afsluttes artiklen med relevante regnskabsmæssige problemstillinger, som Landsbyggefonden har konstateret ved deres stikprøvevise gennemgange af årsregnskaberne for landets boligorganisationer.

Nyheder fra BL/LBF:

- BL har udarbejdet en officiel erklæring, som kan anvendes af almene boligorganisationer, hvori man på vegne af almene boligorganisationer i Danmark erklærer, at boligorganisationerne er nonprofitorganisationer, som ikke har til formål at skabe indtjening. Erklæringen skal primært anvendes over for leverandører af software, idet disse har proklameret prisnedslag og rabatter til nonprofitorganisationer.

Kommentar BDO: En glimrende mulighed for at opnå besparelser hos leverandører og dermed skabe økonomisk gevinst for de almene lejere.

-
- Dansk Erhverv har etableret et branchespecifikt netværk "GDPR-netværk for udlejere i den almene sektor". Netværket henvender sig til ansatte i den almene boligsektor, som i større eller mindre omfang arbejder med personfølsomme data. Der afholdes netværksmøder 3-4 gange årligt.

Kommentar BDO: Et netværk, som er specielt målrettet problemstillinger hos almene boligorganisationer vil utvivlsomt være en gevinst at deltage i, idet der både kan sparreres med ligeværdige kolleger og opnås teoretisk viden via indlæg fra fagkyndige.

- Folketinget har vedtaget en ny bekendtgørelse om støtte til almene boliger, som primært skyldes udvidede muligheder for at etablere almene boliger i samarbejde med en privat bygherre i forhold til aflevering som nøglefærdigt byggeri. Betalinger for byggeriet må kun ske

mod fuld og betryggende sikkerhed, men fristen for tinglysning af skøde kan udskydes til et senere tidspunkt end byggeriets påbegyndelse.

Kommentar BDO: Der har tilsyneladende været et stort behov for en ændring i lovgivningen i forhold til blandede byggerier, idet mange almene boligorganisationer har været tilbageholdende med iværksættelse af nyt blandet byggeri med henvisning til uklarheder i den eksisterende lovgivning. Med lovændringen styrker man nu muligheden for blandet boligbyggeri i samarbejde med en privat part uden risiko for modtagelsen af offentlig støtte.

-
- Landsbyggefondens driftsstøtteportal (driftsstotte.lbf.dk) er opdateret i form af et mere moderne og brugervenligt design til gavn for både boligorganisationer, kommuner og rådgivere. Der er adgang til portalen for bl.a. revisorer og realkreditinstitutter tilknyttet den enkelte boligorganisation.

Kommentar BDO: Det er vores erfaring, at driftsstøtteportalen er særdeles brugbar og relevant i forhold til en opdateret viden om sagsbehandlingen i alle aktuelle sager om driftsstøtte, sociale og fysiske helhedsplaner. Dette gælder dels i forhold til en korrekt løbende regnskabsmæssig behandling af driftstilskud, driftslån og dispensationer ved en længelevende helhedsplan, og dels ved at skabe overblik over økonomien i et lukket kredsløb ved tilsagn om en fysisk eller social helhedsplan.

- Aktuelle satser til regnskabsmæssig anvendelse (2020 regnskabsafslutning):
 - // Bidrag til arbejdskapital – 163 kr. pr. lejermålsenhed.
 - // Indtil arbejdskapitalen totalt set i likvide midler udgør - 3.154 kr. pr. leje-målsenhed.
 - // Henlæggelser til dispositionsfonden – 577 kr. pr. lejermålsenhed.
 - // Indtil dispositionsfonden totalt set i likvide midler udgør – 5.763 kr. pr. leje-målsenhed.
 - // Afdelingens egenbetaling af tab på fraflyttere (fraflytterafregning) – <332 kr. pr. lejermålsenhed.
- // Bestyrelsesvederlag, organisationsbestyrelsen – 82,99 kr. for de første 100 enheder og 49,79 kr. for overskydende enheder.
- // Maksimum godtgørelse for forbedringer ved råderet – 126.179 kr.
- // Beløbsgrænse for reovering ved indberetning til Byggeskadefonden – 1.105.439 kr.

Kommentar BDO: Ingen.

Generelle problemstillinger og tilbagemeldinger ved Landsbyggefondens regnskabs gennemgange:

- Boligorganisationen skal være særlig opmærksom på de forpligtelser, som denne har påtaget sig enten via lovgivningen, via tilsagn om fysisk og social helhedsplan eller via interne løbende-/engangstilskud. Der kan her være tale om væsentlige beløb, som vil påvirke boligorganisationens økonomi og likviditet fremadrettet, og som samtidig er en forudsætning for gennemførelse af forskellige fysiske og sociale tiltag i boligorganisationens afdelinger. Vi anbefaler derfor, at man enten i noterne for dispositionsfonden, arbejdskapitalen eller i en separat note for eventualforpligtelser/sikkerhedsstillelser angiver disse fremadrettede forpligtelser med beløbsangivelser, så vidt det er muligt. Dette gælder både risikobehæftede tilgodehavender hos fraflyttere, som dispositionsfonden indestår for tab på samt øvrige større godkendte tilskud, som er bevilget af organisationsbestyrelsen selv eller via medfinansiering ved Landsbyggefondens tilsagn om støtte til konkrete formål.
- Landsbyggefonden påpeger, at der skal sikres en sammenhæng i mellemregningsforhold således, at mellemregningskonti fra boligorganisationen kan afstemmes fuldstændig til mellemregningskonti i afdelingerne. Dette har specielt en betydning for boligorganisationer, som indgår i fælles forvaltning, da BL's garantiordning dækker eventuelle tab på tilgodehavender for boligorganisationerne.
- Boligorganisationens eventuelle indskud i andre virksomheder skal som udgangspunkt konteres på konto 715 – kapitalindskud og sideaktiviteter placeres i et sideaktivetsregnskab, og beløbet tilsvarende bindes i noten for arbejdskapital. Det skal samtidig kontrolleres, om indskuddet er lovligt i forhold til reglerne i Bekendtgørelse om sideaktiviteter.
- Landsbyggefonden udtaler, at langfristede udlån til egne afdelinger ikke må være rente- og afdragsfrie, idet betaling af lån ikke må udskydes til senere lejere. Lån til afdelinger skal således afvikles som annuitetslån, og der skal oprettes et formelt lånedokument. Der er dog mulighed for, at dispositionsfonden kan dække ydelserne på lånene, såfremt det skønnes, at den pågældende afdeling ikke er i stand til at afvikle låneforholdet uden, at det medfører andre økonomiske problemer, herunder udlejningsvanskeligheder, eller som en del af en økonomisk opretning af afdelingen.
- Landsbyggefonden påpeger, at merudgifter ved nybyggeri af en almen afdeling, som ikke kan godkendes via byggeregnskabs skema C, ikke må belaste lejerne i afdelingen. Merudgifterne skal således finansieres på anden vis uden om afdelingens årsregnskab og budget. Der kan samtidig ikke udføres og aktiveres forbedringsarbejde iht. § 37 og § 37 b i Lov om almene boliger mv. i en nybygget afdeling i de første fire år efter ibrugtagelsen.

Kontakt

Claus Naumov Rogert, Director HD(R) i BDO

E-mail: clr@bdo.dk. Mobil: 40 74 52 70

Skal din boligorganisation have en whistleblowerordning?

Vi giver dig svar på fem centrale spørgsmål

Forfatter: Søren Christensen, Senior Manager, Advisory i BDO – e-mail: soc@bdo.dk

Næste år bliver en ny lovgivning indført i Danmark, der vil gøre whistleblowerordninger lovpligtige for virksomheder og organisationer. For rigtig mange fører det til en række centrale spørgsmål og overvejelser.

Danske virksomheder og organisationer skal senest fra slutningen af 2021 være klar med en whistleblowerordning. Det står fast efter vedtagelsen af et EU-direktiv, der omhandler minimumsrettigheder og -muligheder for whistleblowere.

Der kan stilles mange spørgsmål til den nye ordning. Her giver vi dig svar på fem af de mest centrale.

Hvad siger reglerne?

Mens detaljerne for loven endnu ikke er kendt, så tyder alt på, at samtlige virksomheder med mere end 50 arbejdstagere skal have en whistleblowerordning. Det kommer til at gælde for alle industrier.

For offentlige organisationer gælder lidt andre regler. Fx skal en kommune have en whistleblowerordning, hvis den har mere end 50 medarbejdere eller mere end 10.000 borgere. Det betyder i praksis, at alle kommuner undtagen en håndfuld vil stå med et lovkrav om at indføre eller potentielt skulle opdatere deres ordning for at opnå compliance. Boligorganisationer som ikke obligatorisk er omfattet af de nye regler, må naturligvis gerne etablere en frivillig whistleblowerordning.

Hvad skal en whistleblowerordning kunne?

Ordningsen skal give ansatte og eventuelt andre interessenter mulighed for, at de anonymt kan gøre opmærksom på potentielt problematiske situationer i og omkring virksomheden eller organisationen.

Med andre ord skal der være adgang til systemer, som garanterer fuld anonymitet og giver brugere mulighed for at beskrive den situation, de oplever. Desuden bør der være mulighed for at tilknytte relevant dokumentation. En whistleblowerordning sikrer armslængde mellem virksomheden og whistleblower. Den fungerer

som et mellemlag, hvilket ofte er med til at øge trygheden, fordi der ikke nødvendigvis er direkte tråde og kanaler til dem, man indberetter til.

Systemet skal samtidig sikre korrekt opfølgning på og behandling af indberetninger om mulige problematiske eller decideret kriminelle handlinger.

Hvordan kan en whistleblowerordning bruges?

Virksomheder og organisationer kan som udgangspunkt bruge en whistleblowerordning til ovenstående. Den kan dog også blive brugt til mere end 'blot' at give medarbejderne mulighed for at skabe opmærksomhed på problemer, inden de får en bred indvirkning på virksomheden.

En whistleblowerordning kan være et proaktivt værktøj til at generere merværdi – både internt og eksternt. Internt kan den blandt andet skabe tryghed blandt medarbejderne, og eksternt kan den fungere som et værdiskabende værktøj.

Hvad betyder ordningen for mig?

Implementering af en whistleblowerordning kan lede til ekstraarbejde – både i forhold til dokumentation og indkøb samt drift af ekstra IT-løsninger. Den gode nyhed er, at det overordnet set ikke behøver at betyde de store ændringer i din virksomhed eller organisation.

Hos BDO Danmark tilbyder vi en prismæssig fordelagtig og robust løsning, som dækker samtlige dele af en whistleblowerordning. Da det er op til virksomhederne selv at beslutte, om whistleblowerordningen skal administreres af virksomheden selv eller af en ekstern tredjepart, kan vi være den nemme, hurtige - og ikke mindst prisvenlige - måde at sikre en robust og sikker whistleblowerordning på.

BDO's whistleblowerordning er sikker, stabil og simpel at bruge - og leverer solid service langt ud i fremtiden. Vi kan desuden tage hånd om opfølgingsprocessen og sikre, at alle parter får det optimale resultat ud af en potentiel indberetning via systemerne.

Hvad er næste skridt?

Vores opfordring er at få fastsat en strategi for, hvordan og hvornår din organisation eller virksomhed vil implementere en whistleblowerordning - hvis I ikke allerede er gået i gang. Overvej samtidig, hvordan I bedst muligt kan udnytte en sådan ordning proaktivt. Kommer I i gang i god tid, kan det spare jer for problemer med for sen og hurtig implementering, der både kan give tekniske udfordringer og potentielt gøre det svært og dyrt at efterleve krav om compliance.

BDO Danmark og whistleblowerordninger

Vi kan levere alle de dele af en whistleblowerordning, som har fokus på brugbarhed og hurtig ibrugtagning. Samtidig har vi nogle af markedets mest fordelagtige priser - uden at gå på kompromis med hverken sikkerhed eller funktionalitet.

Via vores whistleblowerportal kan du blandt andet:

- sikre, at whistleblowerens anonymitet ikke kompromitteres.
- give en dokumentationsplatform for whistlebloweren.
- have en anonym dialog med whistlebloweren.
- finde sikre, proaktive, positive løsninger på henvendelser.
- sikre compliance med gældende love på området.

Kontakt

Søren Christensen, Senior Manager, Advisory i BDO
E-mail: soc@bdo.dk. Mobil: 30 93 49 33



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 opdaterede 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 Aen, Senior Partner, statsautoriseret revisor i BDO

E-mail: gaa@bdo.dk. Mobil: 22 19 40 12

