

# The process of collecting rents, bad payers and how to develop these matters

Birgitta Lindström, 2011-03-06

## The process

Akelius informs tenants each quarter with three slips at the same time. Every slip has a specific number (OCR).

OCR number or reference number is a number in the bottom left corner of a Swedish payment form, between the characters # and #, and used for payment to the bank account. Reference number typically contains information on invoice number and / or client number, and aims to enable the payee to automate the registration and recording of cash receipts.

**bankgirot** INBETALNING/GIRERING AVI

Med denna avi kan du betala på alla bankkontor eller via  
\* Bankgiro \* Personkonto  
\* Privattgiro \* Balanskonto  
\* Sparbanksgiro \* Internetbank

Använder du Bankgirots Leverantörsbetalningsrutin (LB) ange nedanstående referensnr.  
Betalningsvärdet: \_\_\_\_\_

Lars Kaggsgatan 55  
504 42 BORÅS

Avser period: Mar 2011  
Oss tillhanda senast: 2011-02-28  
Ocnrnr: 103542801870350

Från bankgirot (vid girering) Till bankgirot Betalningsmottagare  
5197-7783 Akelius Fastigheter AB

VAR GOD GÖR INGA ÄNDRINGAR MEDDELANDET KAN INTE LÄMNAS PÅ AVIN DEN AVLÄSES MASKINELLT

Referensnr Kronor Öre

103542801870350 # 3761 00 4 > 51977783#41#

These payments are the easiest to record in to Akelius accounting systems as they are loaded on a file from the plus-and bank account and is loaded automatically.

Inläsning av fil från Bankgirot Jobbnummer : 6807

Datum	Giro	Bs	Typ	Refer	Belopp	Kriv	Anmärkning	BG Refer
Företag 8703 Akelius Lägenheter AB								
2011-03-09	51977783	B	HK	3542801	3 761,00	0		103542801870350
2011-03-09	51977783	B	HK	3545241	4 284,00	0		103543241870356
2011-03-09	51977783	B	HK	3548026	155,00	0		103546026870350
2011-03-09	51977783	B	HK	3549775	5 174,00	0		103549775870353
2011-03-09	51977783	B	HK	3547580	10 048,00	0		103547580870356
2011-03-09	51977783	B	HK	3548310	4 553,00	0		103548310870351
2011-03-09	51977783	B	HK	3550111	55,00	0		103550111870358
2011-03-09	51977783	B	HK	3550112	110,00	0		103550112870357
TOTALT Företagskonto					Accepterat belopp	Arvskat belopp		
					28 140,00	0,00		
TOTALT alla företag					28 140,00	0,00	TOTAL från Bankgirot	28 140,00

To make payments easier for tenants, Akelius offers direct debit. The tenant may file a written application and approval of the rent to be deducted from the tenant's account at maturity.

The total revenue on rent each **month** is about; 19,318,158 EUR, of which 5,316,420 comes from direct debit.

However, there will always be tenants who pay their rent without the OCR number or invoice number. These payments are currently managed manually and requires some detective work

INSÄTTNINGSUPPGIFT

Datum	Bankkontonr	Bankgiro nr	Mottagare
2010-08-11	9960 26 44603777	5197-7783	AKELIUS FASTIGHETER AB

BELOPP INSATT PÅ KONTO

Antal	Belopp	Betalningstyp	Löpnr
0	0,00	INSÄTTNING 1	66
1	4 758,00	INSÄTTNING 2	
1	4 758,00	TOTALT	

INSÄTTNINGAR

Belopp	Avsändare	Bet.ref.erens	Bgnr/Avinr
4 758,00			52904000225

Datum	2010-08-11	Avsändare	
Bgnr/Avinr	52904000225	Belopp	4 758,00

**Autogiro**  
Du betalar din hyra via autogiro. Därför skickar vi inga inbetalningskort.

**ÄTT BETALA** 4 758,00 0,00 0,00  
Oss tillbända snåst 2010-07-31

Var betalning på annat sätt än med bifogade inbetalningskort måste avins OCR-nr anges.

<small>Betalningsmottagare</small> Akelius Fastigheter AB PostCto 4981301-7 Bankgto 5197-7783	<small>Hyresvärd</small> Akelius Lägenheter AB c/o Lars Kaggsg.177 504 43 BORÅS	<small>Tel</small> 033-22 88 60 <small>Fax</small> 033-20 64 57 <small>www</small> akelius.se <small>Styrelsens säte</small> Stockholm	<small>Momsregnr</small> hyresvärd SE556549636001 <small>Org nr</small> 556549-6360 <small>Insahar</small> F-skattbevis
--	--	---	--

The rents for Akelius tenants are downloaded each day from the bank account and shown in the ledger account as soon the update is done, since rent accounts are integrated with accounts of 3L

Datum	Sitt	Byggnad	Kontrakt	Fakturannr	Kontraktspnr	Belopp	Belopp SEK	Valuta	Li	S	Krav kod	Jobbnr
2011-02-10	B	4013		82211194		7 729,00	7 729,00 *		1	2	0	0
2011-02-10	B	4013		82211872		250,00	250,00		1	2	0	0
2011-02-10	B	Betalningslöst	B	Totalt		7 979,00						
2011-02-10	P	4015		82212533		5 097,00	5 097,00		1	2	0	0
2011-02-10	P	Betalningslöst	P	Totalt		5 097,00						
2011-02-10			Totalt			13 076,00						
TOTALT INBETALT BELOPP						13 076,00						

Ursak:	Fakturatyp	Hyra
	Byggnad	Alla
	Inbetalningsdatum	2011-02-10 - 2011-02-10
	Betalningslöst	Alla
	Uppdaterade	Endast uppdaterade
	Verifikationsnummer	

## Huvudbok - Objekt

Period: 2011-02-01 - 2011-02-28

Rutin	Verrn	Datum	Belopp	Ack. värde	Antal	Text	A	S
Klient: 8215 Akelius Täftehus AB								
1510		Hyresfordringar	IB:	-9 210 872,03				
HB	300091	2011-02-07	-3 509,00	528 903,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300091	2011-02-07	-19 222,00	509 681,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300091	2011-02-07	-3 304,00	506 377,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300092	2011-02-07	-7 533,00	498 844,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300093	2011-02-08	-6 769,00	492 075,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300094	2011-02-08	-12 262,00	479 813,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300094	2011-02-08	-8 189,00	471 624,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300094	2011-02-08	-20 004,00	451 620,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300094	2011-02-08	-6 222,00	445 398,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300095	2011-02-08	-215,00	445 183,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300115	2011-02-08	0,00	445 183,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300096	2011-02-09	-250,00	444 933,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300097	2011-02-09	-62 017,00	382 916,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300097	2011-02-09	-7 795,00	375 121,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300097	2011-02-09	-7 589,00	367 532,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300097	2011-02-09	-5 717,00	361 815,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300097	2011-02-09	-75 500,00	286 315,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300157	2011-02-09	5 329,00	291 644,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300098	2011-02-10	-5 097,00	286 547,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300099	2011-02-10	-7 979,00	278 568,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300100	2011-02-11	-5 345,00	273 223,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300100	2011-02-11	-4 992,00	268 231,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300100	2011-02-11	-7 181,00	261 050,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300100	2011-02-11	-8 189,00	252 861,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300101	2011-02-11	-2 195,00	250 666,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300102	2011-02-14	-150,00	250 516,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300102	2011-02-14	-4 992,00	245 524,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300103	2011-02-14	-2 482,00	243 042,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300104	2011-02-15	-7 490,00	235 552,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300104	2011-02-15	-5 791,00	229 761,42	0,00	Kundbetaln.	1	
HB	300105	2011-02-15	-150,00	229 611,42	0,00	Kundbetaln.	1	

## Bad payers

An overwhelming majority of our tenants are well-behaved and pay their rent exemplary. However, we have noticed that too many tenants put in systems to pay rents late or forget to pay.

The administrative costs will be large and it is not fair that these costs ultimately will befall our conscientious tenants.

If the rent ceases more than 8 days, this is grounds for forfeiture and the rent and is sent to an outside collection agency for collection.

The tenant must then pay the rent immediately, plus the debt collection costs of 17 EUR plus interest.

The external debt collection company handles 400-500 unpaid rents per month. Of these, we have a success rate of 89.7% and the processing time is approximately 55 days.

If the rent is not paid to Akelius or through the collection notice, is forwarded to the payment of Enforcement Authority.

Enforcement Authority follow a specific process, called summary proceedings, which includes the following steps

- The tenants receive an order to pay or otherwise satisfy its obligations to Akelius. (A service receipt is attached to the order that the tenant need to return to the bailiff).

The tenant is not taking a position on the content by sending back the receipt).

- The tenant has the opportunity to comment on the substance of the order and possibly object to (challenge) within a specified time.
- If the tenants oppose the claim it may be sent to the district court for further proceedings. (A process in the district court is to delay proceedings, but in most cases the decision will be the same).

If the tenants does not pay (within 3 weeks) or opposes the claim, the bailiff decides that the debt is real. It calls for a ruling. This is easier and cheaper than a ruling of the district court.

After the verdict the tenant receives a payment default and date of eviction granted

Number of executed evictions Akelius north, year 2010  
- 16

The debt of these evictions at the time were 9,549 EUR.

Number of executed evictions in the country, year 2010  
– 3116

Number of children who have been affected by the evictions in the country, year 2010  
- 632

## What can we do?

Evicting a temporary tenant is always associated with costs. The cost to renovate an apartment should be related to the current rent debt. In some cases it may be profitable to grant the tenant a payment plan (if it is possible) on the debt, rather than a complete the eviction.

Akelius will start a project in 2011 to raise the payment morale of our tenants. Since our aim is to help, not overturn, a personal contact will be established with many tenants who are careless with the rent, but otherwise behave.

Our goal is that as early as possible pick up the tenants, who become insolvent, open up the option for down payments and reduce evictions.

## Guarantee

It is increasingly common with the guarantee of rental housing. Mainly, it can apply to students and people with reduced ability to pay. The property owner requires a security in the form of a guarantee. It is a promise by one or more individuals to pay the rent unless the tenant is unable to pay.

The guarantor must have assets sufficient to cover both their own expenses for financial obligations (rent, cost of excessive wear, etc.) that he or she is liable for. The guarantor must be fully aware of what he or she undertakes.

The property owner makes a credit assessment of the guarantor. There examined the guarantor's ability to pay in the long run.

The property owner should provide written information stating that:

- The landlord may require the payment of one or more guarantors if bail is not limited.
- A guarantee will remain even after a divorce or similar, from one person to put up security for.

- The guarantor's assets including the home may need to be sold.
- The guarantor may terminate the guarantee of a lease with nine months 'notice.

A dismissal may not be effective earlier than two years after the rental period start. If the tenant has moved from the dwelling, host's claim ceases (lapse) after two years unless the values previously filed a lawsuit or made an application for payment of the Enforcement Authority.



**BORGENSFÖRBINDELSE  
för bostadshyresavtal**

Sid 1 (2)

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Äre Hyreslägenheter AB Svärdvägen 3A, 18212 DANDERYD	
Hyresgäst(ör)	Karolinervägen 31 J	Personnr
Borgen	<p>Mellan ovanstående parter har hyresavtal träffats i enlighet med bilagda kontrakt (bil 1 ). För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt nämnda avtal som enligt hyreslagen (12 kap Jordabalken) går undertecknade i borgen an för hälsa och båda för en såsom för egen skuld.</p> <p>Undertecknade borgensmän har läst de upplysningar som finns på sidan 2.</p> <p>Delta borgensåtagande omfattar följande förpliktelser, nämligen att betala hyra att betala skadestånd vid - varvård - minskat bruksvärde till följd av hyresgästens åtgärder - underlåtenhet att uppfylla i hyresavtalet angivna bilförpliktelser - förverkande - vägran från hyresgästen att avytta när sådan skyldighet föreligger och att ersätta hyresvärden för - inkassokostnader - av domstol utdömda rättegångskostnader - kostnader för hyresgästens avhysning och - ränta enligt räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp samt att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid kronofogdemyndighet enligt lagstiftningen om betalningsföreliggande och handräddning.</p> <p>Denna borgensförbindelse <input checked="" type="checkbox"/> gäller fullt ut. Denna borgensförbindelse <input type="checkbox"/> är begränsad till _____ Gäller avtal _____</p> <p>Denna borgensförbindelse upphör efter borgensmannens skriftliga uppsägning. Sådan uppsägning kan ske till månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla. Borgensförbindelsen kan också upphöra på grund av preskription, se upplysningarna på sidan 2.</p>	
Underskrift av borgensman/ borgensmän	Ort, datum	Ort, datum
	<i>Björnsåsa 2011-03-05</i>	
	Namnteckning	Namnteckning
	Namn/förtydligande	Namn/förtydligande
	Personnr/Orgnr	Personnr/Orgnr
	Adress	Adress
E-postadress	E-postadress	E-postadress

# Deposition

The amount of the deposit is not rent in advance. The deposit is used as security in case the regular rent is not paid.

If the deposit needs to be used, to regulate the rent, the lease will be terminated immediately.

In the event the tenant terminates the lease, the deposit amount will be refunded, provided that all rents and other damages of Akelius are fully regulated.



Sid 1 (1)

Bilaga nr 1

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg till hyreskontrakt nr 8317105402

Hyresvärd	Akelius Lägenheter i Ösmo Ab, org nr 556696-1594 c/o Jungfruns gata 411B, 136 60 HANINGE	
Hyresgäst	Bergavägen 5, 148 30 ÖSMO	
Fastighet	Bergshöjden i, Nynäshamns Kommun	
Tillägg	Depositionsavtal  Som säkerhet för hyresbetalning motsvarande fem månaders hyra har Satu Muronen erlagt en deposition om 25755kr.  Det deponerade beloppet utgör inte hyra i förskott utan ska löpande över tiden utgöra en säkerhet att tas i anspråk av fastighetsägaren för det fall ordinarie hyra inte betalas i rätt tid.  Har depositionen behövts tas i anspråk, dvs för att reglera hyra för en månad, sägs hyreskontraktet omgående upp.  För det fall hyresgästen säger upp hyresavtalet skall depositionsbeloppet återbetalas till hyresgästen, under förutsättning att alla hyror och övriga ersättningskrav från Akelius till fullo är reglerade.	
Underskrift	Ortdatum HANINGE 2010-08-27	Ortdatum HANINGE 2010-08-27
	Hyresvärd Akelius Lägenheter i Ösmo AB	Hyresgäst
		Hyresgäst

Fastighetsägarna Sveriges Formulär Nr 615axt all användas tillsammans med Fastighetsägarnas övriga kontraktsformulär.

Källa: Fastighetsägarna, Intrum Justitia, Kronofog