



FÖRVALTNINGSAVTAL

Mellan Förvaltnings AB Graden org nr 556336-2127 (nedan kallad Graden) och nedanstående bostadsrättsförening har denna dag träffats följande avtal om förvaltning.

Bostadsrättsföreningen Lillåstrand, Orgnr: 769615-3043
c/o Förvaltnings AB Graden, Box 325, 641 23 Katrineholm

Omfattning

Förvaltningsavtalet omfattar följande delar

Förvaltningstyp

Antal objekt

X 1. Ekonomisk förvaltning, enligt bilaga 1

Bostäder

32 st

Avtalstid

Första avtalsperiod

2019-01-01 - - 2020-12-31

Beträffande uppsägningstid och förlängningstid för avtalet, se allmänna villkor § 5. Bilaga 2.

Arvode

Årsarvode

34 000:-- inkl moms (första justering av förvaltningsarvode sker från och med jan 2020)

27 200:-- exkl moms

Omräkning av årsarvode sker i enlighet med § 2 i allmänna villkoren.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Katrineholm

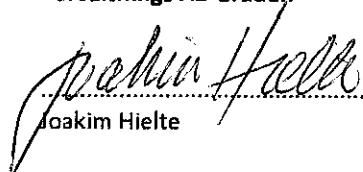
2018-

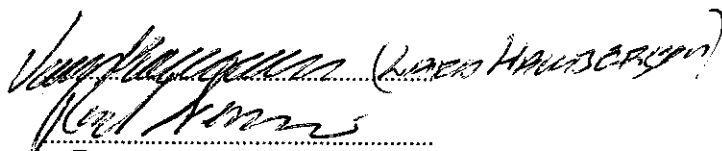
Örebro

2018-10-17

Förvaltnings AB Graden

Brf Lillåstrand, Örebro


Joakim Hielte


Roland BREHMER

Ekonomisk förvaltning, bilaga 1

Det åligger Graden att

1. Avisera och uppbära årsavgifter och hyror.
2. Ombesörja betainingspåminnelse.
3. Till föreningen meddela när avgift eller hyra ej erlagts.
4. På skriftligt uppdrag och efter attest av attestberättigad styrelseledamot betala samtliga utgifter med inflytande medel.
5. Utföra löpande bokföring, enligt god redovisningsed.
6. Ekonomisk redovisning kan hämtas via webbportal avstämt senast den 15:e i efterföljande månad.
7. Tillhandahålla mall till förvaltningsberättelse.
8. Upprätta bokslut och årsredovisning.
9. Upprätta inkomstdeklaration för föreningen.
10. Upprätta förslag till årsbudget och utföra likviditetskontroll.
11. Tillhandahålla uppgifter över medlemmar och lägenheter.
12. Upprätta och inlämna av myndigheter infordrade obligatoriska uppgifter såsom kontrolluppgifter för inkomsttagare, arbetsgivareuppgift och intyg till försäkringskassa för bostadsbidrag.
13. Två periodiserade rapporter vid 30/4 & 30/8 av de större posterna. sker senast den 15:e i efterföljande månad.



Förtydligande av punkterna å bilaga 1, avtal om ekonomisk förvaltning

1. Avisera och uppbära årsavgifter och hyror.

Aviseringen sker fyra gånger per år för såväl månads- som kvartalsbetalare. Averierna postas till kontaktman i föreningen.

Varje kvartal får föreningen en uppbördslista på aviserade belopp.

Avgifts- och hyresinbetalningarna sätts in på föreningens eget företagskonto som ger ränta på insatt belopp.

För medelsförvaltningen har vi en försäkring "Förmögenhetsbrott och ansvar mot förmögenhetsförlust". Försäkringen gäller för anställd vid försäkringring, trolöshet, bedrägeri och stöld och för företaget vid omfattande skadeståndsskyldighet orsakad av fel eller försummelse.

2. Ombesörja betalningspåminnelser.

Graden skickar en påminnelseavi omkring den 7:e i varje månad om betalning ej skett.

3. Till föreningen meddela när avgift eller hyra ej erlagts.

Varje månad sänder Graden över en lista på avvikande avgifter och hyror. Vill föreningen föra ärendet vidare med krav, uppsägning eller förhandling i Hyresnämnd hjälper Graden till mot särskild debitering, i samråd med föreningen.

4. Betala samtliga utgifter med inflytande medel, efter attest av attestberättigad styrelseledamot i föreningen.

Graden betalar med föreningens medel de utgifter som finns för lån, skatter, driftskostnader och underhåll. Innan Graden gör några utbetalningar har föreningen attesterat fakturorna. Vid betalning behöver pengar ej överföras mellan olika konton, utan betalning sker från ett och samma konto.

Löneutbetalningar och styrelsearvoden administreras enligt underlag från föreningen. Graden redovisar skatter och sociala avgifter, upprättar kontrolluppgifter till anställda och myndigheter.

5. Utföra löpande bokföring.

Kontering och registrering av verifikationer sker dagligen under året. Avstämningar görs regelbundet av kontona. Graden har en generell kontoplan för redovisning av bostadsrättsföreningar.

6 Ekonomisk redovisning kan hämtas via webbportal.

Webbattest kan tillhandahållas via separat avtal.

Redovisningen kan hämtas kontinuerligt under året, men avstämd redovisning för förgående månad kan hämtas efter avstämning i efterföljande månad.

Separat faktura gällande ekonomiprogram betalas direkt av föreningen.



Förtydligande av punkterna å bilaga 1 till avtal om ekonomisk förvaltning

7. I samband med att Graden gör förslag till bokslut översänder Graden en mall till förvaltningsberättelse. Förslaget lämnas sedan till föreningen för komplettering.
8. Upprätta förslag till bokslut och årsredovisning, och efter beslut av styrelsen skriva ut originalet till revisor för deras granskning.

Mot extra debitering trycker vi upp handlingarna till alla medlemmar och häftar dessa. Utöver årsmöteshandlingarna kan ingå en perforerad blankett att fylla i som innehåller fullmakt, frågor och förslag.

9. Upprätta deklaration för föreningen.

Graden upprättar deklaration för föreningen samt kontrollerar om det finns outnyttjade förlust-avdrag från tidigare år. Graden bekräftar den nya skatten med ledning av deklarationen och ser till att en fyllnadsinbetalning sker i laga tid. Fastighetsdeklaration upprättas av föreningen vid varje omtaxering av fastigheten.

10. Upprätta förslag till budget.

Under räkenskapsårets sista kvartal upprättar Graden budget för nästa år om detta år omfattas av avtalet. Detta ger ett gott instrument för styrelsen att planera kommande års ekonomi och eventuell avgiftshöjning.

11. Lämna medlems- och lägenhetsregister med notering av Graden kända andrahands-uthyrningar.

Föreningen är skyldig enligt lag att föra en lägenhetsförteckning. Graden åtar sig att för bostadsrättsföreningens räkning föra denna förteckning (lägenhetsböckerna). Ersättning för detta utgörs av de avgifter som framgår av § 8 i AB Bostadsgarantis stadgar, utgåva augusti -91-B, d v s:

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring;

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Dessa avgifter faktureras av Graden på säljaren respektive lägenhetsinnehavaren, om föreningen ej antagit stadgar som möjliggör detta faktureras föreningen dessa avgifter.

Som komplement till detta för vi ett register åt föreningen och lämnar rapport om det. Här ingår bl a följande uppgifter: namn, adress på medlemmar och hyresgäster, andelstal/värde, insatser, amorteringar, förmögenhetsandel, redovisning av eventuell inre fond och lägenhetsyta.

Förtydligande av punkterna å bilaga 1 till avtal om ekonomisk förvaltning

12. Upprätta och inlämna följande av myndigheter infordrade obligatoriska uppgifter.

Kontrolluppgift för inkomsttagare och arbetsgivareuppgift samt intyg till försäkringskassan för erhållande av bostadsbidrag.



§ 1 Föreningens skyldigheter

Föreningen skall

1. till Graden fortlöpande lämna alla uppgifter och handlingar som erfordras för att Graden skall kunna fullgöra förvaltningsuppdraget.
2. svara för att attestberättigade styrelseledamöter fortlöpande har behörighet att företräda föreningen.
3. tillhandahålla Graden erforderliga penningmedel.
4. icke vidtaga åtgärd, som enligt detta avtal ankommer på Graden utan samråd sker, såvida inte Graden uppenbarligen missköter sitt åtagande.
5. omedelbart meddela Graden om beslut eller åtgärd vidtages som kan påverka förvaltningsuppdraget.
6. inom två månader skriftligen framställa anmärkning mot lämnad redovisning. Om så inte har skett är redovisningen godkänd.
7. utse en kontaktperson, som med bindande verkan lämnar Graden erforderliga besked och direktiv. Medlemmar och hyresgäster skall informeras om de kontaktvägar som gäller.

§ 2 Arvodesreglering

Ersättning till Graden i form av årsarvode erlägges kvartalsvis i förskott genom belastning av föreningens bankkonto.

På alla avgifts- och hyresavier debiteras en mindre aviavgift om avierna skall utsändas direkt till respektive bostadsrättsinnehavare istället för samlat utskick till kontaktperson i föreningen. Beloppet debiteras föreningen i samband med arvodesfaktureringen. Gäller ej e-post.

Utförda tjänster utöver avtalet betalas efter separat fakturering från Graden.

Årsarvodet justeras på samma villkor som SIF-ALMEGA löneuppgörelsen för privattjänstemannakartellen.

Arvodets storlek beräknas huvudsakligen efter antalet objekt i fastigheten (lägenheter, lokaler, bilplatser etc) och för eventuell redovisning av fond för inre underhåll.

Graden:s fordran hos föreningen regleras i samband med slutredovisningen av förvaltningen.

På samtliga priser tillkommer mervärdesskatt enligt vid varje tidpunkt gällande regler.

Föreningen förbinder sig att betala de kostnader som Graden kan komma att åsamkas genom lag eller myndighets beslut såsom tillkommande skatter och/eller andra pålagor.



§ 3 Fullmakt m m

Graden äger rätt i samråd med föreningen att genom ställföreträdare eller ombud företräda föreningen i ärenden som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Förhandlingar med medlemmar/hyresgäster och hyresgästorganisationer överenskomms separat i de fall där behov av detta kan uppstå så även om ärenden förs inför hyresnämnd, domstol, skiljenämnd, kronofogde eller andra myndigheter.

Graden äger även rätt att själv utse fullmaktstagare som hos post eller bank kan utkvittera ass, rek, paket, postförskott, postanvisningar samt utbetalningskort ävensom kvittera/transportera checkar utställda på föreningen.

Graden äger rätt att i samråd med föreningens styrelse placera föreningens likvida medel i valfri bank.

Likvida medel som ej behövs för föreningens löpande verksamhet placeras i samråd med föreningens styrelse.

§ 4 Ansvarsförhållanden

Graden friskrives från ansvar

1. om hinder uppkommer att fullgöra sina åtaganden enligt detta avtal på grund av krig, beredskap, myndighets beslut eller åtgärd, allmän brist på varor, strejk, blockad, bojkott eller annan liknande händelse.
2. om fel eller skada uppkommer vid förvaltningen på grund av att föreningen lämnat oriktiga uppgifter eller handlingar till Graden.
3. när föreningen har anställda och ekonomisk skada skulle uppkomma på grund av att föreningen ej anslutes till Fastigheternas Förhandlingsorganisation (FF).
4. om förlust uppkommer på grund av bristande förmåga eller vilja hos medlem/hyresgäst eller motsvarande person att betala eller på grund av bostadslägenhet, bilplats eller lokal ej kunnat uthyras.
5. för skada som kan uppkomma på fastigheten eller som föreningen nödgas ersätta till tredje man, för såvitt ej Graden kan visas ha vållat skadan uppsåtligt eller genom vårdslöshet.

§ 5 Uppsägning

Detta avtal förlänges med ett år i taget om skriftlig uppsägning ej sker senast sex månader före avtalstidens utgång.

Vardera parten är vidare berättigad att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om andra parten åsidosätter sina åligganden i väsentligt avseende eller vid upprepade tillfällen utan att låta sig rättas.

Slutredovisning skall avlämnas snarast eller senast inom fyra månader efter det att avtalet upphört, Graden har då rätten till att ta ut ett kvartalsarvode för det merarbetet.

§ 6 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal eller därur uppkomna rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol i Örebro om möjligt.

