



▼ **-2,78%**
OMX-S, I ÅR +22,65%

▼ **-2,31%**
DAX, I ÅR +10,30%

↗ **10,20**
EURO, IGÅR +2 öre

↗ **8,70**
DOLLAR, IGÅR +2 öre

SVD NÄRINGSLIV

Björn Jeffery: Sitter man, likt Airmee, som leverantör till många olika e-handlare kan detta bli en svår strategisk nöt att knäcka.

■ Nyheter | Sid 8



Stockholm i går



Stockholm 1 år



De boende i det skandalomsusade bostadsrättskomplexet "Kinesiska muren" på Thomssons väg i Malmö kan förlora alla sina investeringar. Foto: Krister Hansson/TT

Kronofogden sista utväg för vanskött BRF

■ Snart säljs en hel bostadsrättsförening på exekutiv auktion. På måndagen pågick visningen, där 79 bostadsrätter försvinner och ägarna i stället blir hyresgäster. **Näringsliv | Sid 6-7**

Analys | Höstbudgeten

Johan Carlström: Det inte helt omöjligt att även Magdalena Anderssons motståndare börjar tänka om.

■ Givet Sveriges låga räntor, modesta inflationsutsikter och alla utmaningar, skulle finansministerns önskan om att skrota överskotts-målet kunna bli verklighet, skriver Johan Carlström.

Näringsliv | Sid 4



Experternas stalltips: om tre år ökar räntan

Högre tillväxt och inflation gör att en räntehöjning från Riksbanken långsamt börjar krypa närmare och många experter tror på en ränteökning. Men veckans viktigaste räntebesked kommer från andra sidan Atlanten.

■ Börs&marknad | Sid 11



Riksbankchef Stefan Ingves. Foto: Pontus Lundahl/TT

68,3

Nöjdheten bland svenska bankkunder fortsätter att stiga. På en skala från 0 till 100 tar branschen nu ett kliv till 68,3 från 66,2 i fjol, enligt Svenskt kvalitets-index (SKI) årliga undersökning. "Skämskudden börjar vid 60" säger Johan Parmler, vd på SKI.

■ Näringsliv | Sid 10



Magdalena Andersson. Foto: Magnus Hjalmarson Neideman

Andersson lämnar en plan efter kritiken

Magdalena Andersson (S) fick skarp kritik från både Riksrevisionen och Finanspolitiska rådet. Nu rättar sig finansministern och lämnar en plan för när överskottsmålet ska nås igen. Men det sker med brasklappar från regeringen.

■ Näringsliv | Sid 5

Näringsliv



I bostadsrättskomplexet "Kinesiska muren" i Malmö kan de boende nu förlora alla sina investeringar. Foto: Krister Hansson/TT

Varning för vansköotta BRF:er – Kronofogden sista utvägen

Snart säljs en hel bostadsrättsförening på exekutiv auktion. På måndagen pågick visningen där 79 bostadsrätter försvinner och ägarna i stället blir hyresgäster. Det finns nu flera olika fall där BRF:er har råkat ekonomiskt illa ut.

Johan Hellekant
johan.hellekant@svd.se

"Välkommen på visning, Thomsons Väg 50-56, Malmö". Det liknar nästan ett mäklarprospekt när Kronofogden förbereder något så ovanligt som en exekutiv auktion där en hel bostadsrättsförening går under klubban. Efter flera år av skandaler är en bostadsrättsförening i Malmö på obestånd.

Bakom kallelsen till Kronofogden finns en havererad föreningsekonomi. Därmed ser Sverige ut att få ett exempel på att bostadsrätter kan ombildas till hyresrätter – medan värdena för dem som en gång köpte lägenheterna går upp i rök.

Exempel på grava ekonomiska problem i föreningar dyker då

och då upp även på andra håll i landet. Vi återkommer till det.

I årtal har skånska medier rapporterat om den drabbade bostadsrättsföreningen i Malmö, såsom usel boendestandard med fukt, strömavbrott, dålig uppvärmning, krossade fönster, smuts, råttor och hissar ur funk-

”
Man hade inte bokfö-
ring och höll inte
stämma så som
man ska enligt lag
så medlemmarna
fick inte insyn.

Johan Kleveland, förbundsjurist
vid Fastighetsägarna Sverige.

tion. Dess medlemmar har också vägrat att betala månadsavgifter i protest mot vanvård.

Samtidigt har det bolag som ombildade hyreshuset till bostadsrätter för drygt tio år sedan aldrig släppt sin majoritetskontroll – 76 procent av rösterna har styrts från Östermalm i Stockholm via "Amun Capital Sweden", ett bolag som nu är i likvidation.

Enligt Johan Kleveland, förbundsjurist vid Fastighetsägarna Sverige, är den konkurshotade föreningen samt dess grannförening – som båda ligger i Rosengårds 1970-talskomplex "Kinesiska muren" – just nu de mest graverande exemplen i hela Sverige.

– Det har krävts polisära åtgärder. Man hade inte bokfö-
ring och höll inte stämma så som man ska enligt lag så medlemmarna fick

inte insyn. Det hade annars funnits ganska effektiva verktyg, till exempel genom anmälan till Bolagsverket om att årsredovisning saknas – men det förutsätter förstås att de boende känner till sådana verktyg, säger Johan Kleveland.

Parallellt med kronofogdeprocessen agerar även Ekobrottsmyndigheten i Malmö. Där har åklagaren Jimmy Serrano efter två års utredning väckt åtal mot flera styrelsemedlemmar i Kinesiska murens föreningar. Två av de åtalade är stockholmare kopplade till det bolag som en gång arbetade med utbildningarna i Malmö. En tredje är en före detta lokalpolitiker för Centerpartiet som enligt åklagaren är känd från andra utredningar.

– Det Ekobrottsmyndigheten allra först riktar in sig på är bokföringsbrotten, det vill säga att man inte på flera år har upprättat årsredovisningar i de här föreningarna, något som skulle kunna ge fängelse, säger Jimmy Serrano.

Förlusten för bostadsrättsägar-

na ser ut att bli stor. Värderingen på 70 miljoner kronor för 79 lägenheter ligger långt under taxeringsvärdet – samtidigt som Handelsbanken vänt sig till Kronofogden för att rädda sina panter.

När Kronofogden kallar till tvångsförsäljning den 28 september har medlemmarna redan tackat nej till ett privat räddningsförslag.

De erbjöds i augusti halva värdet av sina bostadsrätter om de accepterade att sälja till ett nybildat hyresbolag, men det förslaget röstades ner av medlemmarna.

Det är sällan som så allvarliga ekonomiska problem i bostadsrättsföreningar som i Malmö når offentlighet trots att det i Sverige finns 28 000 bostadsrättsföreningar. Vid branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige måste Johan Kleveland gå tillbaka flera decennier för hitta lika uppmärksammade fall – händelser som kanske ändå inte kan mäta sig med dem i Malmö.

– Ett av de mest kända fallen



Fakta | "Det gäller att ha viss kunskap"

■ Under en femårsperiod utsätts cirka 12 procent av landets bostadsrättsföreningar för någon form av ekonomisk brottslighet. Den uppskattningen gör branschorganisationen Fastighetsägarna som bedömer att tusentals föreningar då och då förlorar pengar till exempel genom falska fakturor.

Även allvarliga brottsrubriceringar som bedrägeri, bokföringsbrott, mutor och trolöshet mot huvudman förekommer i rättsprocesser kring bostadsrättsföreningar.

– För de boende gäller det att ha engagemang och viss kunskap för att förebygga och hindra sådana situationer, säger Johan Kleveland, förbundsjurist vid Fastighetsägarna Sverige som ger flera råd för att minska riskerna. SvD

ägde rum i Järfälla på 1990-talet. Då var det elva föreningar som i ett enda nafs förlorade sina föreningspengar. Ett förvaltningsbolag hade fört över medlen till sina egna konton där de sedan försvann innan bolaget gick i konkurs. Men föreningar kan undvika sådant här genom att fundera kring hur de skyddar sig mot att någon vill göra verksamheten illa, säger Johan Kleveland.

Inte ens det anrika HSB klarar sig utan plumpar när kontroll och engagemang uteblir.

Under åren 2015–2017 plundrades HSB:s jätteförening Ida i Rosengård på över 200 miljoner kronor.

Det ledde till fyra rättegångar och flera fängelsedomar om skattebrott, mutbrott, penningtvättsbrott och grov trolöshet mot huvudman.

Bland annat hade den tidigare ordföranden och den före detta vicevärdens medverkan i riggade anbudsförfaranden.

Pengarna fördes sedan ut ur föreningen under täckmanteln "förskottsbetalningar". Men den bostadsrättsföreningen har överlevt trots allt.

Vid Fastighetsägarna Stockholm är Johan Flodin chef för bostadsrättsfrågor. Han pekar på att det vanligaste trots allt är att drabbade föreningar kom-

”
Det är stora pengar och vår plikt i den nya styrelsen att försöka återvinna allt som går.

Ashira Motamedi Mohammadian, ny vice ordförande.

mer på fötterna igen genom att "absorbiera" och täcka förlusterna.

Så var det till exempel när en äldre förening med nära 300 lägenheter i Stockholms söderort för ett par år sedan förlorade miljonbelopp.

Trots att föreningen hade extern revisor, var det först när en person i styrelsen själv började räkna som man insåg att en anställd fifflade med bokföringen. Den anställda dömdes för trolöshet mot huvudman, gick i personlig konkurs och föreningen förlorade de mesta av pengarna.

Johan Kleveland konstaterar att det avgörande skyddet mot förskingring eller misskötsel är att medlemmar och styrelse har engagemang och kunskap.

I en bostadsrättsförening i Sollentuna begärde medlem-

marna extrastämman i fjol, avsatte den gamla styrelsen och beställde en omfattande granskningsprocess med hjälp av advokatbyrå utsedd av Bolagsverket.

– Huset hade ombildats till bostadsrättsförening och då hade ett tiotal av husets nya bostadsrätter sålts alldeles för billigt till personer som inte ens var hyresgäster före ombildningen, berättar Ashira Motamedi Mohammadian, ny vice ordförande.

I Sollentuna blev det ett blixtrande engagemang från medlemmarna och idag har föreningen säkrat en kvarstad på hela 8,6 miljoner kronor i tillgångar hos en tidigare styrelsemedlem.

– Vi anmälde också till Ekobrottsmyndigheten och där utreder man med locket på. Det är stora pengar och vår plikt i den nya styrelsen att försöka återvinna allt som går, säger Ashira Motamedi Mohammadian. ■

200

Miljoner kronor plundrades HSB:s förening Ida på.

Sex råd för att minska risken för ekobrott

Mer än var tionde bostadsrättsförening har utsatts för någon form av ekonomisk brottslighet.

1 Firmateckning

Begränsa antalet ledamöter som får teckna föreningens firma så minskar risken för fel och oegentligheter. Dessutom bör firmateckning

ske av två ledamöter tillsammans. På liknande vis bör kretsen med attesträtt av betalningar vara liten. Tillämpa digital signering för att minska risken för namnförfalskning.

2 Bra med transparens

En styrelse bör jobba med transparens, gärna berätta om större inköp och affärer samt spara underlag som i efterhand kan skapa förståelse för vissa beslut. De boende bör t ex kunna ta del av anbud efter att en upphandling har genomförts, så länge anbuden inte omfattas av avtalssekretess.

Rekommendationen är att hänskjuta större ekonomiska beslut till en stämma.

Håll koll på att föreningens leverantörer har F-skattbevis och helst är utan betalningsanmärkningar.



Foto: Stina Sjernkvist/TT

3 Styrelsen ska kolla fakturor

I den löpande verksamheten bör styrelsen med ett visst intervall, till exempel en gång i halvåret, se över alla avtal och fakturor. Matchar alla fakturor och belopp ett aktuellt avtal? Om inte är det en stark varningsignal om oegentligheter.

4 Flerårsbudget minskar risker

En flerårsbudget är ett bra sätt för styrelsen att skapa sig en lättöverskådlig bild av föreningens framtida ekonomi. Det underlättar upptäckt av ekonomiska avvikelser. Flerårsbudgeten bör kopplas till en underhållsplan som är utförd och regelbundet uppdaterad av en fackman – något som försvårar för oseriösa leverantörer att föreslå onödiga underhållsåtgärder.

5 Extern förvaltning

Extra noggranna bör revisorer och styrelseledamöter vara när ekonomin förvaltas internt i föreningen av någon medlem, till exempel "kassör". Men att ha extern ekonomisk förvaltning tar inte bort riskerna helt eftersom rimligheten i inkomna fakturor sällan granskas. Styrelsen behöver alltid ha koll på fakturor och avtal för att kunna upptäcka fel och oegentligheter.



Foto: Christine Olsson/TT

6 Om misstankar uppstår

Rekommendationen från branschorganisationen Fastighetsägarna är att polisanmäla oavsett om det kan anses vara ett ringa brott eller ett brott som involverar boende. En polisanmälan visar att föreningen inte accepterar den typen av beteende. Kom ihåg

att även en minoritet kan agera på misstankar. Till exempel räcker 10 procent av medlemmarna för att begära extern granskning via Bolagsverket. Medlemmar kan också agera på en stämma genom att neka ansvarsfrihet för styrelsen.

Johan Hellekant
johan.hellekant@svd.se