

BRF:ERS SÅRBARHET FÖR EKONOMISK BROTTLIGHET

- Motståndskraft och exponering



INTRODUKTION

Sweco har på uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm undersökt bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet. Uppdraget har genomförts under perioden 2019-04-01 till 2019-10-01. Konsulter i uppdraget har varit Samuel Pardon, Bo Thydén och Johanna Kindgren. Magnus Björkström har varit kvalitetsgranskare. Projektledare hos Fastighetsägarna Stockholm har varit Johan Flodin.

Föreliggande rapport utgör uppdragets skriftliga avrapportering.

Vid frågor om rapporten som helhet och Fastighetsägarna Stockholms arbete med bostadsrättsföreningar, kontakta Johan Flodin, 08-617 77 31 eller johan.flodin@fastighetsagarna.se

Frågor om studiens metod och genomförande besvaras av Samuel Pardon på Sweco, 072-186 19 53 eller samuel.pardon@sweco.se

FÖRORD

Fastighetsägarna Stockholm är en branschföreträdare som arbetar för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad. Vi representerar majoriteten av alla privata fastighetsägare i Stockholm län och på Gotland, flera allmännyttiga bostadsbolag och drygt 2500 bostadsrättsföreningar i regionen.

En central komponent för en fungerande fastighetsmarknad är att brottslighet och oegentligheter inte förekommer i – eller mot - branschen. Under en tid har vi som branschföreträdare studerat sårbarheten för ekonomisk brottslighet mot Sveriges bostadsrättsföreningar, som sammanlagt omsätter över 120 miljarder varje år. Vi har i vår kontakt med medlemmar fått kännedom om flera fall där brott och oegentligheter skett i och mot föreningarna. Det blev emellertid snabbt tydligt för oss att det idag saknas en samlad bild i Sverige över detta hos myndigheter och andra aktörer.

Mot ovanstående bakgrund gav vi under våren Sweco i uppdrag att titta närmare på bostadsrättsföreningars sårbarhet för att utsättas för ekonomisk brottslighet. Vi bad dem också undersöka förekomsten av ekonomisk brottslighet mot bostadsrättsföreningar. Resultaten av denna kartläggning redovisas i den här rapporten.

Vi tror och hoppas att den här rapporten kan bidra till en bättre kännedom i de här frågorna och vara ett första viktigt steg för att täppa igen den kunskapslucka som finns när det gäller ekonomisk brottslighet mot bostadsrättsföreningar. Vi hoppas också att den ska skapa en diskussion om vilka åtgärder som kan vidtas för att minska sårbarheten.

Framför oss ligger nu ett viktigt arbete för att ta tillvara på rapportens resultat och sprida dessa. Vi behöver tillsammans med myndigheter, branschaktörer och politiker se över hur skyddet för bostadsrättsföreningar kan stärkas.



Oskar Öholm
Vd



Johan Flodin
bostadsrättsexpert

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
BAKGRUND – STORA VÄRDEN PÅ SPEL.....	5
SWECOS UPPDRAG	6
Tillvägagångssätt.....	6
REFERENSRAM	8
Sårbarhet.....	8
Ekonomisk brottslighet	9
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS SÅRBARHET.....	17
Motståndskraft	17
Exponering	21
Diskussion	24
Swecos slutsatser om bostadsrättsföreningars sårbarhet	26
HUR KAN SÅRBARHETEN MINSKAS?	27
Politisk nivå.....	27
Sektorsnivå och brf-nivå.....	27
Swecos rekommendationer till Fastighetsägarna Stockholm	28
KÄLLFÖRTECKNING	29
BILAGA 1. INTERVJUGUIDE SAKEXPERTER.....	31
BILAGA 2. FRÅGEFORMULÄR TELEFONENKÄT	32

SAMMANFATTNING

Under de senaste åren har flera fall av uppseendeväckande ekonomisk brottslighet i bostadsrättsföreningar rönt betydande medial uppmärksamhet. Det är dock oklart, bortom den mediala bilden, hur bostadsföreningarnas sårbarhet och utsatthet för ekonomisk brottslighet faktiskt ser ut. Ur ett samhällsperspektiv är ett förbättrat kunskapsläge angeläget. 1,7 miljoner svenskar bor i en bostadsrättslägenhet och varje år flödar runt 120 miljarder kronor genom föreningarna. Mot bakgrund av detta har Sweco fått i uppdrag av Fastighetsägarna Stockholm att genomföra en studie med fokus på bostadsrättsföreningars sårbarhet, och hur den kan minskas.

Studiens empiri utgörs i huvudsak av intervjuer med sakk experter med kunskap om ekonomisk brottslighet och bostadsrättsföreningar samt en enkätundersökning riktad till Sveriges bostadsrättsföreningar. Swecos bedömning, utifrån empirin, är att föreningarnas exponering mot ekonomisk brottslighet är av väsentlig omfattning. I enkätundersökningen uppger 12 procent av föreningarna att de utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren, medan hela 25 procent uppger att de inte vet om föreningen utsatts eller ej. Häri finns sannolikt ett mörkertal som innebär att siffran 12 procent bör betraktas som lågt räknad. Sweco uppfattar att detta är en omfattning som inte är känd bland svenska myndigheter, och att kunskapen generellt om bostadsrättsföreningars sårbarhet är bristfällig. Detta kan delvis förklaras av att det i hög utsträckning saknas reglering för bostadsrättsföreningarnas verksamhet som kräver kontroll från myndigheternas sida, vilket gör att föreningarna befinner sig i en slags "död vinkel" för de myndigheter som vanligen jobbar mot ekonomisk brottslighet.

Vidare bedömer Sweco att föreningarnas motståndskraft mot ekonomisk brottslighet är svag. Föreningarna själva uppger visserligen ett starkt upplevt skydd och låg oro för att utsättas, men mycket talar för att bostadsrättsföreningarna lever i en falsk trygghet. Studien belyser flera brister. Det handlar framför allt om låg kompetens inom ekonomi och juridik i styrelser och bland medlemmar, bristande rutiner i styrelsearbetet och svagt medlemsengagemang. Sammantaget innebär bristande löpande uppföljning av fakturor och avtal, attestregler som inte följs, lågt deltagande på föreningsstämmor och flera andra brister att föreningarnas förmåga att förebygga och upptäcka ekonomisk brottslighet har tydliga svagheter. Bristande rutiner påverkar även möjligheterna att agera snabbt och rätt när ett brott väl har upptäckts. Givet detta utgör föreningarnas självbild av att ha god motståndskraft snarast en särskilt oroande riskfaktor i sammanhanget.

För att minska bostadsrättsföreningarnas sårbarhet för ekonomisk brottslighet belyser studien flera preventiva, detektiva och reaktiva åtgärder som olika aktörer kan vidta. På politisk nivå skulle exempelvis förändrade regler för bostadsrättsföreningarnas ekonomiska redovisning kunna förenkla uppföljning och granskning, särskilt för den enskilde medlemmen. Men främst av allt krävs ytterligare kunskap på myndighetsnivå om såväl förekomst som modus när det gäller ekonomisk brottslighet riktad mot bostadsrättsföreningar. En tydligare bild, kanske särskilt kring modus, skulle kunna utgöra ett viktigt underlag för vidare åtgärder på politisk nivå.

I bostadsrättsföreningarna är ökad riskmedvetenhet, stärkt ekonomisk och juridisk kompetens samt förbättrade rutiner några av nycklarna till stärkt motståndskraft, inte minst preventivt. Det handlar om att göra regelbundna riskanalyser, att upprätta upphandlingsrutiner som säkerställer att flera offerter tas in och att kontrollera leverantörer. Men det är även viktigt att förbereda hur föreningen ska agera om den blir utsatt, exempelvis genom att upprätta en incidenthandlingsplan. För att underlätta föreningarnas arbete har aktörer på sektorsnivå, såsom branschorganisationer, en roll att spela genom att ta fram handledningar, erbjuda utbildningar och föra dialog såväl sinsemellan som med den politiska nivån.

BAKGRUND – STORA VÄRDEN PÅ SPEL

Under 2017 började det som i media har kallats för den största plundringen någonsin av en svensk bostadsrättsförening att rullas upp. Revisorn från EY vägrade skriva under årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Ida (brf Ida), en stor förening i Malmö med över 700 lägenheter. Föreningens ekonomi skenade efter att stora banklån tagits upp under ett par års tid för att, i maskopi med ett antal bedrägliga företag, kunna betala ut omkring 250 miljoner kronor för arbeten som antingen inte alls genomförts eller brustit avsevärt i kvalitet. I många fall saltades även fakturorna ordentligt, exempelvis betalade föreningen 23 miljoner kronor för ett staket som det anlidade företaget i sin tur beställde av en underleverantör för 3,5 miljoner kronor. Flera beställningar som gjordes var vidare helt onödiga, bland annat renoverades fasaderna för 28 miljoner kronor trots att en fasadrenovering nyligen genomförts.

Delar av det rättsliga efterspelet pågår fortfarande 2019, men både personer i föreningens styrelse och externa företag har dömts för grov ekonomisk brottslighet. Så sent som i augusti 2019 greps den person som hade rollen som vicevärd under perioden och som, tillsammans med dåvarande ordföranden, beskrivits som en nyckelperson i plundringen. Men ytterligare flera ledamöter i dåvarande styrelsen misstänks för grov trolöshet mot huvudman genom att de deltog i beslut, skrev under kontrakt eller godkände utbetalningar.

Plundringen av brf Ida har väckt stor uppmärksamhet och bevakningen från media har varit intensiv. Parallellt har oegentligheter uppdagats i de närliggande bostadsrättsföreningarna i den så kallade "Kinesiska muren" i Malmö, och i Värmland har media rapporterat återkommande om ett fall där 7,4 miljoner kronor förskingrats från en förening på Hammarö.¹ Bortom dessa större fall finns flera pressklipp från de senaste åren som belyser hur bostadsrättsföreningar utsatts för mer småskalig brottslighet. I Älmhult fakturerades exempelvis en bostadsrättsförening för ett säkerhetsskåp som levererades till en annan adress och i Jönköping användes en bostadsrättsförenings kortuppgifter olovligen för inköp av elektronik som sedan såldes vidare.² I samtliga dessa fall kan brottsuppläggen i grunden beskrivas som relativt enkla. I Brf Ida, som primärt utmärker sig när det gäller summornas storlek, kunde oegentligheterna dessutom pågå under en relativt lång tid trots att man hade extern ekonomisk förvaltning genom HSB och revision från en av världens mest renommerade revisionsfirmor.

Sammantaget väcker den bild som tecknas ovan många principiella frågor kring bostadsrättsföreningars sårbarhet, styrelsens ansvar, konsulters roll och den enskilde medlemmens trygghet. Frågornas relevans kan inte överskattas. 1,7 miljoner svenskar bor i en bostadsrättslägenhet, i någon av de cirka 25 000 aktiva föreningarna.³ Under 2016 bytte närmare 108 000 bostadsrätter ägare, till ett sammanlagt värde av **218 miljarder kronor**.⁴ Årligen flödar, vidare, omkring **120 miljarder kronor** genom landets bostadsrättsföreningar – de samlade intäkterna uppgår till nära 60 miljarder kronor och de samlade kostnader är ytterligare något högre.⁵ Denna ekonomiska verklighet gör föreningarna intressanta både som brottsutsatta och brottsverktyg. Det är dock oklart, bortom den mediala bilden och anekdotiska beskrivningar, hur sårbara och utsatta bostadsrättsföreningarna är. Mot den bakgrunden har Fastighetsägarna Stockholm identifierat ett behov av ökad kunskap om ekonomisk brottslighet och oegentligheter i Sveriges bostadsrättsföreningar. Swecos uppdrag, som redovisas i denna rapport, är ett led i det arbetet.

¹ sydsvenskan.se. *Det här är ju ett korthus*, 2019; *vt.se. Hammaröföretagare anmäld för förskingring*, 2011.

² smp.se. *Beställde skåp – skickade räkningen till bostadsrättsförening*, 2018; *hoglandsnytt.se. Fick tag i kontokort – drog till Mediamarkt*, 2015.

³ scb.se. *Boende i Sverige*, 2019; *SOU 2017:31. Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*. Betänkande av Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, 2017.

⁴ SOU 2017:31

⁵ Summorna är beräknade utifrån SCB:s fastighetstaxeringsstatistik över totalyta (boyta+lokalyta) för alla Sveriges brf:er samt SCB:s Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU) från 2015, filtrerat på bostadsrättsföreningar. Det bör poängteras att IKU är en urvalsundersökning.

SWECOS UPPDRAG

Sweco har av Fastighetsägarna Stockholm givits i uppdrag att genomföra en studie med fokus på bostadsrättsföreningars sårbarhet och faktiska utsatthet för ekonomisk brottslighet och ekonomiska oegentligheter. Studien har utgått från tre huvudsakliga frågeställningar:

1. Hur sårbara är bostadsrättsföreningar för ekonomisk brottslighet och oegentligheter?
2. Hur utsatta är bostadsrättsföreningar för ekonomisk brottslighet och oegentligheter?
3. Hur kan bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet och oegentligheter minskas?

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Sweco och Fastighetsägarna Stockholm identifierade tidigt under uppdragets genomförande att dessa frågeställningar i hög utsträckning är obeforskade i Sverige. Givet att bostadsrättsföreningen, som en form av ekonomisk förening, primärt är en svensk förening saknas även internationella studier av relevans. Till följd av detta har uppdraget antagit ett explorativt förhållningssätt som medgivit flexibilitet i sökandet och användandet av metoder och material. För att besvara frågeställningarna har följande metoder och material använts:

- **Sonderande samtal – material:** 4 sonderande intervjuer med organisationer med kunskap och data med relevans för studiens frågeställningar.
- **Dokumentstudier och registerdata:** Litteraturstudie med fokus på forskning och myndigheters material kring ekonomisk brottslighet samt studier av viss registerdata.
- **Semi-strukturerade intervjuer med sakkexperter:** 13 intervjuer med sakkunniga yrkespersoner och myndighetsföreträdare. Intervjuguiden återfinns i bilaga 1.
- **Telefonenkät:** Muntlig enkät med strukturerat frågeformulär till 500 bostadsrättsföreningar. Frågeformuläret återfinns i bilaga 2.

I tabell 1 redovisas från vilka organisationer Sweco genomfört intervjuer med sakkexperter.

Tabell 1. Sakexperternas organisatoriska hemvist.

BDO/FAR
Bolagsverket
Brf Ida
Creo Advokater
Ekobrottsmyndigheten
Fastighetsägarna Sverige
Polisen
SBC
Skatteverket
Riksbyggen

Valet av telefonenkät som undersökningsmetod, framför exempelvis en webbenkät, gjordes baserat på den väsentligt bättre svarsfrekvens som ofta kan uppnås i telefonenkäter. En viktig aspekt i genomförandet av telefonenkäten har varit att säkerställa representativitet bland de svarande. Utifrån brf-registrets totalpopulation om 27 227 registrerade kontaktpersoner gjordes följande avgränsningar:

- Föreningar med flera kontaktpersoner rensades så att endast en kontaktperson kvarstod.
- Föreningar med minst tre lägenheter.
- Föreningar registrerade 2016-05-01 eller tidigare.
- Kontaktpersoner med mobiltelefonnummer.

Efter dessa avgränsningar kvarstod 10 308 kontaktpersoner. Med län som styrande variabel gjordes ett stratifierat urval utifrån den geografiska fördelningen av bostadsrättsföreningar i landet. Med målet att nå 500 svar drogs ett urval om 4 000 kontaktpersoner. Under telefonenkätens genomförande monitorerades inflödet av svar regelbundet för att säkerställa representativiteten. För att de svarande ska vara proportionellt representerade mot urvalet och populationen ska fördelningen med avseende på stratifieringsvariabeln studeras, i det här fallet län. Av tabell 2 framgår att det råder att en god samstämmighet mellan de svarande och populationen per län.

Genom det explorativa förhållningssättet och kombinationen av flera metoder har olika perspektiv kunnat omhändertas och olika material kunnat korsanalyseras för att hitta överensstämmelser och avvikelser. På så sätt kan studien ge en så rättvisande bild som möjligt av bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet.

Tabell 2. Representativitet i telefonenkäten

Län	Brutto- population, 20 731		Population 10 308, efter bearbetning		Urval 4 000		Svar 500	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Blekinge	156	1%	88	1%	32	1%	4	1%
Dalarna	531	3%	278	3%	104	3%	13	3%
Gotland	168	1%	92	1%	32	1%	4	1%
Gävleborg	432	2%	249	2%	84	2%	11	2%
Halland	355	2%	227	2%	68	2%	9	2%
Jämtland	368	2%	190	2%	72	2%	9	2%
Jönköping	565	3%	308	3%	108	3%	14	3%
Kalmar	295	1%	162	2%	56	1%	7	1%
Kronoberg	219	1%	141	1%	44	1%	6	1%
Norrbottnen	262	1%	157	2%	52	1%	7	1%
Skåne	2535	12%	1593	15%	488	12%	61	12%
Stockholm	7679	37%	2347	23%	1480	37%	185	37%
Södermanland	700	3%	482	5%	136	3%	17	3%
Uppsala	997	5%	616	6%	192	5%	24	5%
Värmland	461	2%	250	2%	88	2%	8	2%
Västerbotten	313	2%	186	2%	60	2%	8	2%
Västernorrland	363	2%	267	3%	68	2%	9	2%
Västmanland	598	3%	411	4%	116	3%	13	3%
Västra Götaland	2679	13%	1648	16%	516	13%	65	13%
Örebro	477	2%	270	3%	92	2%	12	2%
Östergötland	578	3%	346	3%	112	3%	14	3%
Totalt	20 731	100%	10 308	100%	4 000	100%	500	100%

REFERENSRAM

Sårbarhet och ekonomisk brottslighet utgör två centrala begrepp för denna studie. Vid en första anblick kan båda förefalla tydliga och lättförståeliga, men vad som faktiskt läggs i begreppen kan skilja sig väsentligt mellan myndigheter, forskningsdiscipliner och, till syvende och sist, enskilda individer. En djuplodande genomgång av begreppen låter sig inte göras inom ramen för denna studie, men för rapportens begriplighet ges nedan en kortfattad referensram. Referensramen gör inga anspråk på att sammanfatta den senaste forskningen, utan fokuserar på att ge läsaren en översiktlig begreppslik förståelse.

SÅRBARHET

I relation till organisationer och system är sårbarhet ett begrepp som främst används av såväl teoretiker som praktiker inom risk- och krishantering, ofta i teknisk mening. Haims har formulerat en ofta citerad, övergripande, definition:

"Vulnerability is the manifestation of the inherent states of the system (e.g., physical, technical, organizational, cultural) that can be exploited to adversely affect (cause harm or damage to) that system."⁶

På en grundläggande nivå handlar sårbarhet alltså om ett förhållande mellan en organisations eller ett systems egenskaper och en påfrestning eller händelse som påverkar organisationen eller systemet, företrädesvis negativt. Just denna relation mellan interna egenskaper och extern exponering är något som bland annat Bohle⁷ conceptualiserat i sin modell, "the double structure of vulnerability", och som flitigt används som utgångspunkt för teoretiska ramverk kring sårbarhet.⁸ Bohles modell är förvisso sprungnen ur utvecklingsgeografi men erbjuder, i sin enklaste form, ett användbart angreppssätt för att analysera sårbarhet. Det externa perspektivet analyserar studieobjektets exponering för en viss påfrestning, exempelvis frekvens och specifika karakteristika som präglar den yttre påfrestningen. Det interna perspektivet analyserar studieobjektets förmåga och förutsättningar att stå emot den yttre påfrestningen. Beroende på hur dessa interna egenskaper och yttre faktorer samspelar kan specifika sårbarheter avtäckas, och en samlad bild av studieobjektets sårbarhet presenteras. Detta kan kort sammanfattas som i figur 1 nedan.

Figur 1. Enkel analysmodell för sårbarhet, utifrån Bohle.



Att tillämpa analysmodellen ovan för denna studie innebär att den första och andra frågeställningen måste behandlas samlat. För att kunna besvara hur sårbara bostadsrättsföreningar är för

⁶ Haimes, Y. Y. "On the Definition of Vulnerabilities in Measuring Risks to Infrastructures", *Risk Analysis*, Vol. 26:2, s. 293-296, 2006.

⁷ Bohle, H. G. "Vulnerability and criticality: perspectives from social geography". *IHDP Update 2/2001*, Newsletter of the International Human Dimensions Programme on Global Environmental Change: 1-7, 2001.

⁸ Hufschmidt, G. "A Comparative Analysis of Several Vulnerability Concepts". *Natural Hazards*. 58. 621-643. 10.1007/s11069-011-9823-7, 2011.

ekonomisk brottslighet måste frågan om hur utsatta bostadsrättsföreningarna är besvaras, som en delmängd. Frågan om utsatthet blir alltså en del av analysen av exponeringen, som är en del av analysen av sårbarheten som helhet.

EKONOMISK BROTTSLIGHET

Rapportens användning av begreppet

Medan sårbarhet är ett begrepp som används och beforskas inom en rad forskningsdiscipliner är ekonomisk brottslighet betydligt mer begränsat till kriminologi och juridik. Likväl är definitionerna många och skiljer sig främst kring vilka brottstyper som inkluderas. Ekonomisk brottslighet behandlas inte som eget kapitel eller paragraf i svensk lagstiftning utan utgör ett samlingsbegrepp för olika typer av brott. En övergripande definition som använts under lång tid i det offentliga Sverige har fokuserat på att brottsligheten förekommer i ekonomiska aktiviteter i eller med anknytning till en i huvudsak legal näringsverksamhet.⁹ Sedan Ekobrottsmyndigheten inrättades 1998 har ekonomisk brottslighet i hög utsträckning kommit att bli synonymt med de brottstyper som handläggs av myndigheten.¹⁰ I huvudsak omfattar det skattebrott, bokföringsbrott, brott mot aktiebolagslagen, marknadsmissbruk, bedrägerier mot EU:s finansiella intressen och i vissa fall andra ärenden som kräver särskilda kunskaper om finansiella förhållanden, näringslivsförhållanden, skatterätt eller liknande.¹¹ Givet denna studies fokus på bostadsrättsföreningar är detta synsätt dock för snävt. Brott mot aktiebolagslagen är exempelvis uppenbart irrelevant och med utgångspunkt i skattelagstiftningen för bostadsrättsföreningar är även skattebrott en mindre intressant brottstyp.

Inom akademien, och bortom den svenska myndighetskontexten, finns ett otal bredare definitioner. En av de bredaste erbjuder Weisburd, Waring och Chayet:

"Economic offenses committed through the use of some combination of fraud, deception, or collusion."¹²

Denna definition saknar helt förutsättningar för att vara rättspolitiskt gångbar ur ett styrningsperspektiv, men möjliggör att denna studie även kan omfatta fler brottstyper, såsom förskingring, trolöshet mot huvudman, mutbrott och bedrägerier. Den möjliggör även ett brett perspektiv på bostadsrättsföreningen som både **brottsverktyg och brottsutsatt**, en åtskillnad som Brottsförebyggande rådet (Brå) beskriver gällande bedrägeribrottslighet i näringslivet.¹³ Renodlat innebär rollen som brottsutsatt en extern inblandning i brottet (jmf. brott *mot* en förening), och rollen som brottsverktyg en intern inblandning i brottet (jmf. brott *i/av* en förening). Inte sällan kan dessa roller överlappa, med både intern och extern inblandning i brottet.

Varför?

Att närings- och föreningslivet är intressanta för ekonomisk brottslighet kan förklaras av deras koppling till kapital, krediter och kunder.¹⁴ Företag och föreningar har generellt sett tillgång till väsentligt större kapital än privatpersoner. Kapitalet kan också ytterligare växa genom möjligheterna att ta upp lån och få andra krediter. Kunder som genererar inkomster är i sig nära kopplat till kapitalets storlek och utgör ofta en god förutsättning för att kunna få krediter, men i affärsrelationen till kunder finns också möjligheter att exempelvis genomföra eller dölja brottsliga handlingar. Kännetecknande för ekonomisk brottslighet är nämligen att de ofta är integrerade i reguljär verksamhet, att de så att säga utförs av *rätt* person på *rätt* plats och i *rätt* sammanhang. Brå har formulerat detta som att brotten döljs i organisationens funktionella normalitet och av gärningspersonens legitimitet.¹⁵

Inom akademien har omfattande forskning bedrivits för att kartlägga och förstå orsaker till olika former av brottslighet, så även ekonomisk brottslighet. James Coleman har utifrån ett antal teorier lyft fram tre faktorer som kan förklara ekonomisk brottslighet: **motiv, neutralisering och tillfälle**.¹⁶ När det gäller motiv tycks två huvudsakliga kategorier ligga bakom många ekonomiska brott. Dels

⁹ SOU 2011:47. *Betänkande av Utredningen om en samlad ekobrottsbekämpning*, 2011.

¹⁰ Brottsförebyggande rådet. *Brottsutvecklingen i Sverige fram till år 2015*. Rapport 2017:5, 2017.

¹¹ Ekobrottsmyndigheten. *Årsredovisning 2018, 2019*.

¹² Weisburd, D., Waring, E., & Chayet, E. F. "White collar crime and criminal careers". Cambridge: University Press, 2001.

¹³ Brottsförebyggande rådet. *Bedrägeribrottsligheten i Sverige*. Rapport 2016:9, 2016.

¹⁴ Brottsförebyggande rådet. *Kriminell infiltration av företag*. Rapport 2016:10, 2016.

¹⁵ Brottsförebyggande rådet. *Förebygga Ekobrott*. Rapport 2003:1, 2003.

¹⁶ Coleman, J. W. *The Criminal Elite. Understanding White-Collar Crime*. New York: St Martin's Press, 2001.

handlar det om **krisreagerare** som agerar på någon form av märkbar, eller uppfattad, kris. Det kan till exempel handla om en försämrad ekonomi, privat eller professionellt. Dels handlar det om **tillfällestagare** som drar fördel av ett specifikt tillfälle som möjliggör brott, både mer passiva som kanske inte annars hade begått brott och mer förslagna individer som söker upp och utnyttjar tillfällena.¹⁷ Här ryms även de som rekryteras av andra för att begå brott. Utöver dessa individuella motiv lyfter forskningen även att normbildningen i samhället och i organisationer spelar stor roll för att påverka individens attityd, och därmed benägenhet, till ekonomisk brottslighet.¹⁸

När det gäller neutralisering handlar det om att, givet att gärningspersonen ofta delar samhällets värderingar i stort, kunna bortförklara (neutralisera) brottet och koppla agerandet till rimliga skäl. Att rädda ett företag och de anställdas försörjning är ett exempel på motivdrivande bortförklaring. Ett annat exempel är att brottet inte "drabbar någon fattig".¹⁹ Utöver motiv och neutralisering krävs, vidare, också en situation eller ett tillfälle för att kunna begå brott. När och varför sådana tillfällen uppstår kan variera, men i grunden är det beroende av hur en verksamhet är organiserad och hur kontrollsystemen fungerar.²⁰

Vem?

Vanligen nämns Edwin Sutherland som fader åt forskningen kring ekonomisk brottslighet i och med sin föreläsning i slutet av 1930-talet om brott begångna av personer i maktposition, det han benämnde som "white-collar crimes". Dessa gärningspersoner särskilde sig tydligt från "gatubrottslingar", det handlade om personer med makt, pengar, förtroende och hög social status. Senare forskning kring den ekonomiska brottslingens sociala kännetecken har väsentligt nyanserat denna bild, framför allt har variationerna visat sig stora beroende på brottstyp. Bland dömda för mer komplexa finansiella bedrägerier återfinns en stor andel högre affärstjänstemän och företagare med anställda. Bland dömda för skattebrott är andelen högre affärstjänstemän och företagare med anställda lägre, och när det gäller olika typer av bedrägerier har det visat sig vanligare med yngre gärningspersoner utan anställning, ofta tidigare dömda för andra brott. Givet detta kan den typiske gärningspersonen skilja sig beroende på hur snäv eller vid definition av ekonomisk brottslighet som används, och vilka brottstyper som avses. Det är dock tydligt att ekonomisk brottslighet inte enbart begås av högprofilerade personer inom ramen för en yrkesroll utan i minst lika hög utsträckning begås av personer med lägre socioekonomisk status.²¹

Hur?

Denna rapport använder en bred definition av ekonomisk brottslighet. För att bidra till läsarens förståelse för ekonomiska brott ges nedan ett antal exempel, och hur de skulle kunna yttra sig i bostadsrättsföreningars kontext.

Bedrägeri: Att genom vilseladande förmå någon till handling eller underlåtenhet som innebär skada för den vilseladde och vinning för gärningspersonen.²² Det kan handla om bedräglig försäljning, såsom fakturabedrägeri, bedrägliga köp eller bedrägliga lån.

I bostadsrättsföreningars kontext kan det exempelvis handla om fakturor som avser varor eller tjänster som inte beställts, aldrig levererats eller avviker från vad som tidigare avtalats.

Bestickning och mutbrott: Att ge eller ta emot obefogad belöning för ett arbete eller en handling. Mutan är vanligen kopplad till en specifik handling, exempelvis ett beslut, som mutgivaren önskar.²³

I bostadsrättsföreningars kontext kan det exempelvis handla om gåvor till den eller de som ansvarar för inköp av tjänster för att påverka valet av leverantör (mutbrott).

¹⁷ Weisburd, Waring & Chayet, 2001.

¹⁸ Brottsförebyggande rådet. *Förebygga Ekobrott*. Rapport 2003:1, 2003.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

²¹ Brottsförebyggande rådet. *Från storsvindler till småfiffel – teman i internationell ekobrottsforskning*. Rapport 2000:23, 2000.

²² 9 kap. 1§ brottsbalken

²³ 10 kap. 5a-b§ brottsbalken

Förskingring och trolöshet mot huvudman: Förskingring innebär att en person som innehar ansvar för egendom missbrukar sin position genom att ta hela eller delar av egendomen och göra om den till sin egen.²⁴ Vanligtvis brukar personen ha fått tillgång till egendomen genom att avtal, eller genom att den har ingått i personens officiella uppdrag eller tjänst. Trolöshet mot huvudman innebär att en person missbrukar sin förtroendeställning och därigenom åsamkar huvudmannen skada, men det behöver inte ha inneburit vinning för gärningspersonen.

I bostadsrättsföreningars kontext kan det exempelvis handla om en ekonomisk förvaltare som överför pengar från föreningens konto till sitt eget.

Bokföringsbrott: Att, i strid med bokföringslagen, antingen uppsåtligt eller oaktsamt åsidosätta bokföringsplikten, att inte redovisa affärshändelser eller räkenskapsinformation, att lämna oriktig information eller på annat sätt förhindra att det går att se det ekonomiska rörelseförloppet.²⁵ Ofta begås bokföringsbrott för att dölja andra typer av ekonomiska brott, såsom trolöshet mot huvudman eller förskingring.

I bostadsrättsföreningars kontext kan det exempelvis handla om uppsåtligt felaktig bokföring från en ekonomisk förvaltare för att dölja förskingring, som i föregående exempel.

Ocker: Att vid avtal eller någon annan rättshandling utnyttja någons trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroendeställning för att bereda sig förmån som står i uppenbart missförhållande till motprestationen.²⁶ Om handlandet innefattar olaga tvång eller hot är brottet utpressning.

I bostadsrättsföreningars kontext kan ocker exempelvis handla om en extern köpare av mark som utnyttjar en föreningens ansträngda ekonomi för att kunna förvärva marken till ett omotiverat lågt pris.

Ekonomisk brottslighet i Sverige

Förekomst och lagföring

Det faktum att ekonomisk brottslighet, som tidigare beskrivet, ofta är integrerad i reguljär verksamhet gör den svårupptäckt. Många brott är spaningsbrott som upptäcks av myndigheters kontrollsystem, snarare än av drabbade personer eller organisationer. Det gör att antalet upptäckta brott står i stark relation till myndigheternas möjligheter att genomföra granskningar. Dessa är dock begränsade, inte minst sett till att ekonomisk brottslighet i många fall kräver betydande utredningsresurser. Mörkertalen brukar därför anses stora.²⁷ Ekobrottsmyndigheten skriver följande i sin senaste lägesbild:

"Bedömningen är att ekonomisk brottslighet är ett väsentligt större samhällsproblem än vad den anmälda brottsstatistiken visar."²⁸

Eftersom ekonomisk brottslighet inte behandlas samlat i brottsbalken, och kan definieras på olika sätt, är det svårt att ge en tydlig bild av förekomsten i Sverige. Brå, som ansvarar för den officiella rättsstatistiken, fokuserar sin redovisning av antalet anmälda "ekobrott" på skattebrott, bokföringsbrott och bidragsbrott. 2018 anmäldes 13 400 skattebrott, 17 000 bokföringsbrott och 15 100 brott mot bidragslagen. Med ett bredare perspektiv på ekonomisk brottslighet, som i denna rapport, är det även av relevans att inkludera förskingring och annan trolöshet, penningtvättsbrott samt, i viss mån, bedrägerier. 2018 anmäldes 16 000 förskingringsbrott och annan trolöshet, 6 800 penningtvättsbrott och hela 260 000 bedrägerier.²⁹ Som referenspunkt för alla dessa siffror visar Brå:s statistik att totalt 1,54 miljoner brott anmäldes 2018.

Över tid förefaller den ekonomiska brottsligheten, i bred mening, att öka. Framför allt handlar det om bedrägeribrottsligheten. I diagram 1 framgår att antalet anmälda bedrägeribrott mer än fyrdubblats under de senaste 15 åren. Bara mellan 2017 och 2018 ökade antalet anmälda bedrägeribrott med 25 procent. Brå härleder ökningen bland annat till att ökad internetanvändning

²⁴ 10 kap. 1-5§ brottsbalken

²⁵ 11 kap. 5§ brottsbalken

²⁶ 9 kap. 5§ brottsbalken

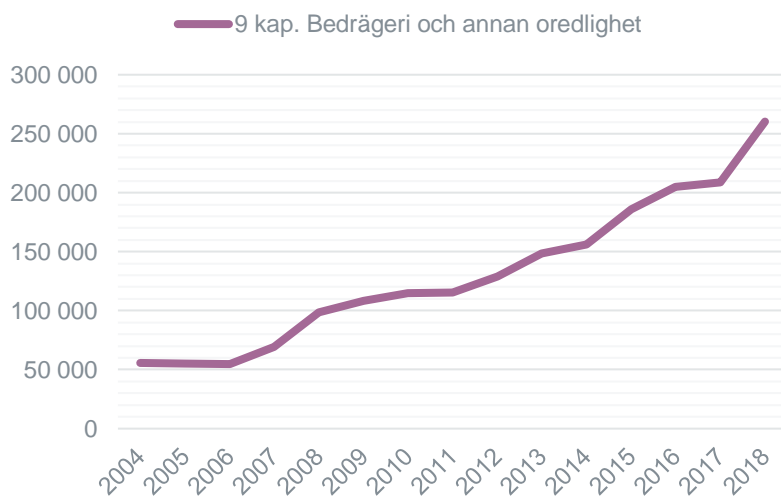
²⁷ Brottsförebyggande rådet. *Förebygga Ekobrott*. Rapport 2003:1, 2003.

²⁸ Ekobrottsmyndigheten. *Ekobrottsmyndighetens lägesbild om ekonomisk brottslighet i Sverige 2016*, s. 31, 2016.

²⁹ Brottsförebyggande rådet. Statistikdatabasen över anmälda brott.

och digitaliseringen i samhället bidrar till att nya metoder och möjligheter att begå bedrägeribrott utvecklats.³⁰

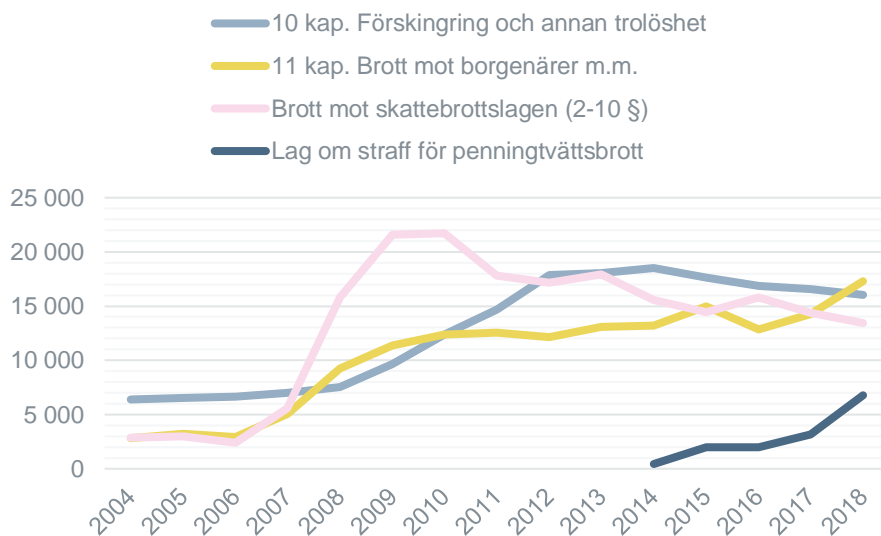
Diagram 1. Antal anmälda bedrägeribrott (9 kap. brottsbalken), perioden 2004-2018



Källa: Brå.

Av diagram 2, som visar antalet anmälda brott över tid för ett antal andra utvalda brottstyper, framgår att både bokföringsbrotten (11 kap) och penningtvättsbrotten ökat medan skattebrotten och förskingringsbrotten minskat. Just ökningen av bokföringsbrotten är särskilt noterbar, givet att bokföringsbrott ofta begås för att dölja annan ekonomisk brottslighet.

Diagram 2. Antal anmälda brott, olika brottstyper, perioden 2004-2018



Källa: Brå

³⁰ bra.se. *Bedrägerier och ekobrott*, 2019; Brottsförebyggande rådet. *Kortanalys om brottsutvecklingen*. Kortanalys 4/2019, 2019.

Vidare kan det konstateras att den ekonomiska brottsligheten, sett som brott mot ovan nämnda brottstyper, ökat som andel av det totala antalet anmälda brott över tid. 2004 utgjorde dessa brott drygt fem procent av det totala antalet anmälda brott, 2018 uppgick andelen till över 20 procent. Detta hänger givetvis nära ihop med bedrägeribrottslighetens utveckling.

Mot bakgrund av bedrägeribrottslighetens snabba ökning presenterade Brå 2016, på uppdrag av regeringen, en omfattande fördjupning i ämnet.³¹ Baserat på en genomgång av polisens utredningsakter identifierade Brå fem huvudkategorier av bedrägerier. Den vanligaste formen av bedrägeri konstaterades vara kortbedrägerier, när gärningspersonen använder någon annans kontokort, alternativt elektroniska kortuppgifter, för att olovligen genomföra köp eller uttag. Kreditbedrägerier och annonsbedrägerier identifierades som de näst största kategorierna. Med kreditbedrägerier avser Brå att gärningspersonen köper en vara eller en tjänst, eller tar ett lån, i någon annans namn. Vanligen förutsätter dessa brott även identitetsmissbruk, och vid mer storskaliga brottsupplägg används kreditvärdiga bolag eller organisationer. Annonssbedrägerier innebär att gärningspersonen vilseleder en köpare genom att på en annonssida på internet erbjuda en vara eller tjänst till försäljning eller uthyrning, men utan att någon leverans sker.

En fjärde kategori som Brå identifierade var fakturabedrägerier. En privatperson eller organisation vilseleds då att betala en faktura för en vara eller en tjänst som denne inte har beställt. Det kan dels handla om rena bluffakturor, dels utskick som föregåtts av någon form av kontakt där fakturamottagaren kan ha blivit vilseledd att ingå ett avtal med avsändaren. Just fakturabedrägerier har rönt betydande medial och politisk uppmärksamhet under senare år, och 2014 tillsatte regeringen en statlig offentlig utredning (SOU) för att kartlägga omfattningen av problemen. Utredningens kartläggning visade att 20 procent av de tillfrågade privatpersonerna, 34 procent av företagen och 36 procent av de statliga förvaltningsmyndigheterna under en ettårsperiod mottagit bluffakturor, ofta vid flera tillfällen. 21 procent av företagen uppgav att de dessutom drabbats av fakturabedrägeri i form av betalningskrav efter kontakt. En stor andel av fakturorna var utställda på belopp under 5 000 kronor. De allra flesta uppgav att de inte betalat fakturorna, men nära 25 procent av både privatpersonerna och företagen uppgav att de betalat hela eller delar av fakturabeloppet efter kontakt. I tämligen hög utsträckning uppgav både privatpersoner och företag att de egna kunskaperna om hur bedrägerierna kunde bemötas inte uppfattades som tillräckliga, vilket i sin tur kan vara en delförklaring till att hela 80 procent av både privatpersonerna och företagen uppgav att de inte gjort någon polisanmälan.³²

Den femte kategorin som Brå identifierade benämns i rapporten som övriga telefon- och internetbedrägerier och omfattar olika typer av upplägg där gärningspersoner använder skadlig kod eller kontaktar den utsatte via telefon eller internet, exempelvis nätfiske. Brå beskriver att dessa anmälningar sällan avser fullbordade bedrägerier utan försöks- eller förberedelsebrott.³³

När det gäller förekomsten av ekonomisk brottslighet i Sverige återfinns det, bortom myndighetskontexten, ett antal studier och underlag från näringslivet som också kan tas upp. Pwc genomförde 2018 en global undersökning, "Global Economic Crime and Fraud Survey", där 47 procent av de svenska respondenterna (företag) uppgav att de utsatts för ekonomiska oegentligheter under de senaste två åren – en ökning med 20 procent jämfört med två år tidigare.³⁴ Antalet svenska respondenter i undersökningen skall dock poängteras var lågt. En liknande, och betydligt mer robust, studie presenterades 2018 av HUI Research på uppdrag av Svenskt Näringsliv. Bland Svenskt Näringslivs medlemmar, som utgjorde populationen, uppgav 18 procent att de utsatts för bedrägeri under de senaste två åren. I studien uppskattades de direkta kostnaderna för näringslivet kopplade till bedrägeribrott till nära 10 miljarder kronor.³⁵ Noterbart är att nära 70 procent av Svenskt Näringslivs medlemmar, i en undersökning 2017, bedömde risken som hög för att utsättas för bedrägeribrott.³⁶

³¹ Brottsförebyggande rådet. *Bedrägeribrottsligheten i Sverige*. Rapport 2016:9, 2016

³² SOU 2015:77. *Fakturabedrägerier*. Betänkande av Utredningen om åtgärder mot fakturabedrägerier, 2015.

³³ Brottsförebyggande rådet. *Bedrägeribrottsligheten i Sverige*. Rapport 2016:9, 2016

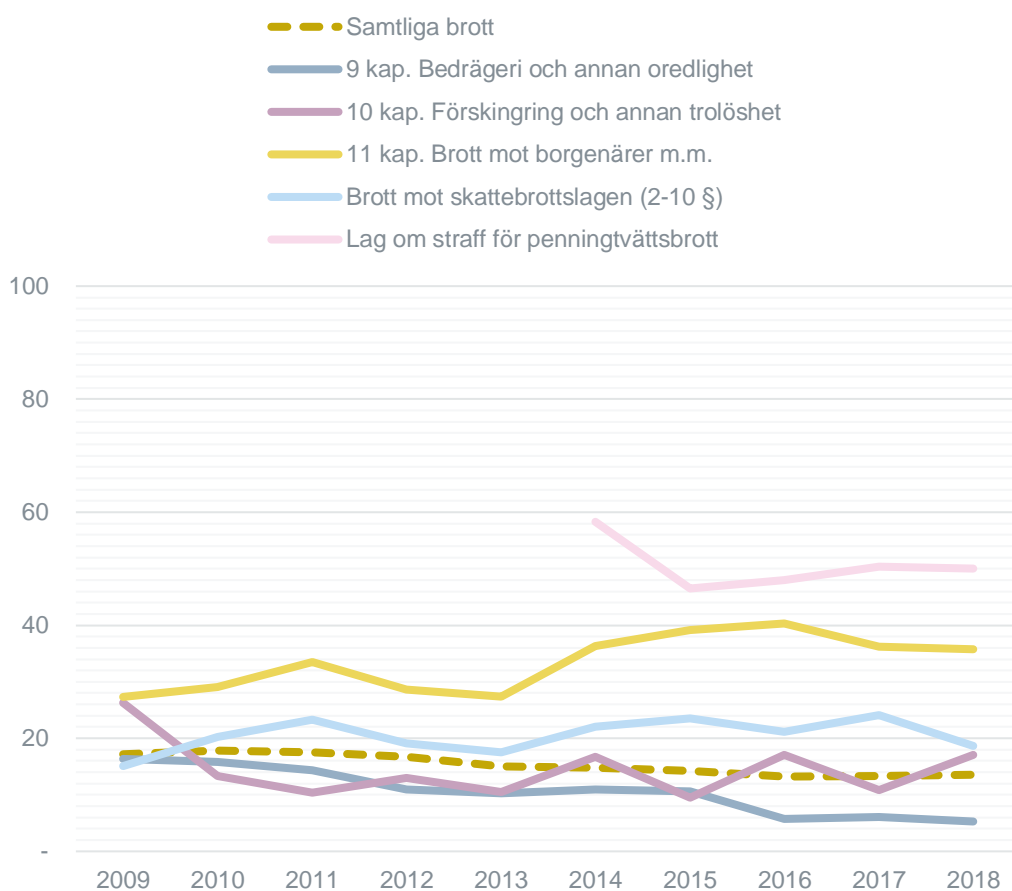
³⁴ Pwc. *Global Economic Crime and Fraud Survey 2018 – Resultat från Sverige*, 2018.

³⁵ Svenskt Näringsliv. *Brottslighetens kostnader för svenska företag*, 2018.

³⁶ foretagsklimat.se. *Företagsklimatet i Sverige*. 2017.

Liksom när det gäller antalet anmälda brott har utvecklingen för uppkläringen av ekonomisk brottslighet varierat över tid beroende på brottstyp. Personupplklaringsprocenten är ett mått som anger andelen av alla handlagda brott där ett beslut om åtal, strafföreläggande eller åtalsunderlåtelse har fattats. I diagram 3 framgår att brott mot borgenärer (i praktiken främst bokföringsbrott), skattebrott och penningtvåtsbrott har högre personupplklaringsprocent än genomsnittet för samtliga brott. Förskingring och annan trolöshet har under de senaste åren legat ungefär i nivå med genomsnittet, medan bedrägerier har en väsentligt lägre, och över tid sjunkande, personupplklaringsprocent. 2018 personupplklarades endast fem procent av bedrägeribrotten.

Diagram 3. Personupplklaringsprocent efter olika brottstyper, perioden 2009-2018.

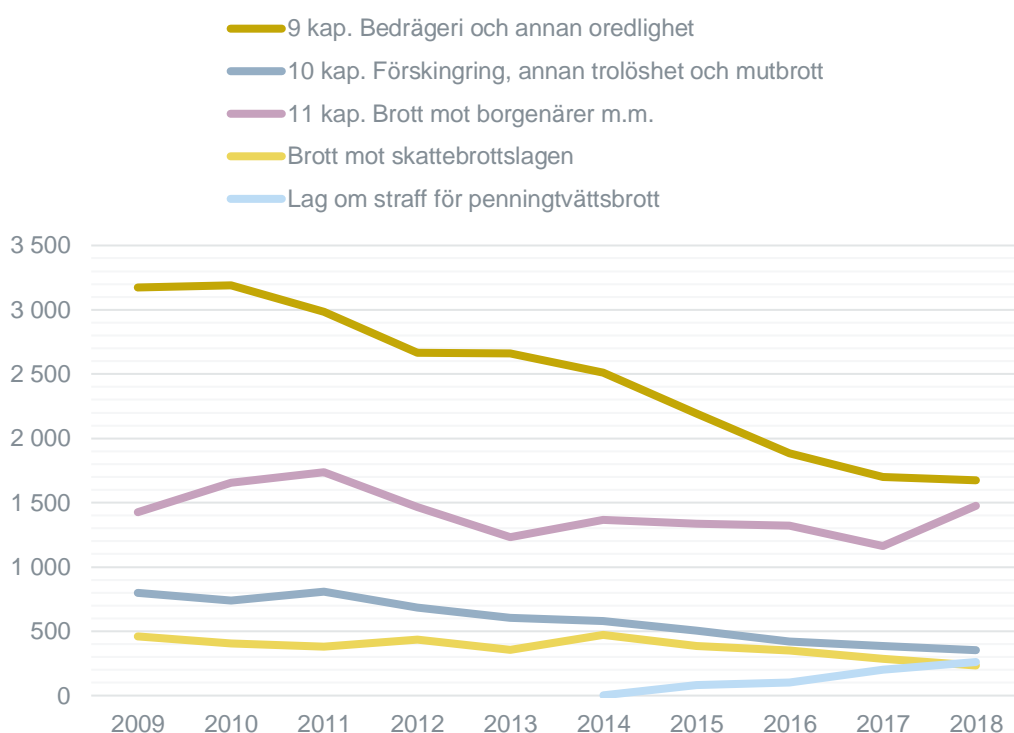


Källa: Brå.

Ett annat relevant mått ur rättsstatistiken är antalet lagföringsbeslut, det vill säga antal fällande domslut i tingsrätten, meddelade åtalsunderlåtelser och godkända strafförelägganden. Diagram 4 visar att flera av de utvalda brottstyperna har haft en sjunkande trend över tid, med minskat antal lagföringsbeslut. Utvecklingen är noterbar givet att antalet anmälda brott alltså ökat väsentligt över tid för flera av brottstyperna. Detta kan ses som en indikator på att ekonomisk brottslighet inte bara är svår att upptäcka, utan även att utreda och leda i bevis.³⁷ En ofta förekommande förklaring till detta är nära besläktad med svårigheterna att upptäcka den ekonomiska brottsligheten, nämligen att de påstådda brottsliga gärningarna ofta ligger nära ett fullt legalt agerande.

³⁷ Brottsförebyggande rådet. *Förebygga Ekobrott*. Rapport 2003:1, 2003.

Diagram 4. Antal lagföringsbeslut, olika brottstyper, perioden 2009-2018.



Källa: Brå.

Mer organiserad ekonomisk brottslighet

Definitionsmässigt brukar organiserad brottslighet och ekonomisk brottslighet tydligt särskiljas. Den huvudsakliga skiljelinjen går mellan att ekonomisk brottslighet begås inom ramen för en i övrigt legal verksamhet medan den organiserade brottsligheten kretsar kring illegala aktiviteter och med dessa som utgångspunkt kan nyttja företag och organisationer som möjliggörande verktyg. I Sverige går dock utvecklingen mot en ökad överlappning och *organiserad* ekonomisk brottslighet blir vanligare. I en rapport från 2017 skriver Brå, med referens till Ekobrottsmyndigheten:

"Tidigare arbetade inte ekobrottslingar tillsammans. De var företagare, och begick brotten på egen hand. Ofta var det bara en misstänkt [...] Idag är det mycket samarbete mellan gärningspersoner, organisationsgraden har ökat och ett enda ärende kan ha tjugo misstänkta. Gärningspersonerna har sällan överblick över hela operationen, utan kan sin del. Målvakter, bulvaner och möjliggörare är viktiga för att utföra brotten."³⁸

Den ökade organiserade ekonomiska brottsligheten tar sig framför allt uttryck som olika former av infiltration av företag och organisationer för att utnyttja tillgången till kapital, krediter och kunder för att begå bedrägeribrott. Inom EU-projektet ARIEL studerades Sverige 2016 som ett av fem länder med fokus på kriminell infiltration.³⁹ I studien beskrivs fem tillvägagångssätt för infiltration, varav främst tre är av relevans ur ett bostadsrättsföreningsperspektiv: Infiltration genom utpressning, kapning och insider. Med kapning avses att gärningspersonerna utövar en mer omfattande kontroll över verksamheten, medan användningen av en insider beskrivs som en mer partiell form av infiltration. I studien ges flera exempel på verkliga fall då bostadsrättsföreningar infiltrerats som en del i kreditbedrägerier, något som även Brå belyst.⁴⁰

³⁸ Brottsförebyggande rådet. *Brottsutvecklingen i Sverige fram till år 2015*. Rapport 2017:5, 2017, s. 342.

³⁹ Savona, E. U., & Berlusconi, G. (red.) *Organized Crime Infiltration of Legitimate Businesses in Europe: A Pilot Project in Five European Countries*, 2016; Brottsförebyggande rådet. *Kriminell infiltration av företag*. Rapport 2016:10, 2016.

⁴⁰ Brottsförebyggande rådet. *Bedrägeribrottsligheten i Sverige*. Rapport 2016:9, 2016

Vidare identifierar studien ett antal högrisksektorer i Sverige. Ur ett bostadsrättsföreningsperspektiv är det noterbart att bland annat byggsektorn, städ- och underhållssektorn samt fastighetssektorn som helhet pekas ut. I studien konstateras även att vissa karakteristika är särskilt intressanta, inte minst verksamheter med begränsad insyn och transparens.⁴¹

⁴¹ Savona & Berlusconi (red.), 2016; Brottsförebyggande rådet. *Kriminell infiltration av företag*. Rapport 2016:10, 2016.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS SÅRBARHET

Med den begreppsliga översikten av sårbarhet och ekonomisk brottslighet som referensram redovisas den del av Swecos uppdrag som rör bostadsrättsföreningarnas sårbarhet och utsatthet för ekonomisk brottslighet nedan. Valet av analysmodell innebär, som tidigare nämnt, att uppdragets första och andra frågeställning behandlas samlat. Detta eftersom bostadsrättsföreningarnas sårbarhet är en funktion av motståndskraften och exponeringen.

Avsnittet är en syntes av dokumentstudier, intervjuer med saks experter och telefonenkäten till bostadsrättsföreningarna.

MOTSTÅNSKRAFT

Hindrande egenskaper i bostadsrättsföreningens konstruktion

När den ursprungliga lagstiftningen som etablerade bostadsrättsföreningen som boendeform tillkom under första halvan av 1900-talet var förebilden olika former av konsumentkooperativ och de demokratiskt styrda folkrörelserna. Den bärande idén var att bostadshuset skulle ägas gemensamt och drivas av en boenderepresentativ styrelse, med god inblick för medlemmarna i föreningens ekonomi och drift. Ett par intervjuade saks experter lyfter fram att denna grundtanke, som avspeglas i regleringen av bostadsrättsföreningarna, på en övergripande nivå gör bostadsrättsföreningar bättre rustade mot ekonomisk brottslighet än exempelvis ett aktiebolag. Medlemmarna måste bo i föreningen och styrelsen väljs normalt, och så som det är tänkt, bland de boende. Det innebär att medlemmarna och styrelsen kan sägas vara både finansiellt och socialt investerade, vilket kan argumenteras minska risken för åtminstone intern involvering i ekonomisk brottslighet mot föreningen.

Svagt medlemsengagemang och bristande styrelsekoninuitet

Med den kooperativa tanken i grunden bygger mycket av bostadsrättsföreningens beslutsfattande, kontroll och ansvarsutkrävande på att medlemmarna engagerar sig. Ett starkt medlemsengagemang innebär framför allt många granskande ögon, olika perspektiv och olika kompetenser. Flera intervjuade saks experter framhåller dock att medlemsengagemanget i bostadsrättsföreningar ofta är lågt, vilket bland annat manifesterar sig i lågt deltagande vid föreningsstämman. Ur ett kontrollperspektiv är lågt deltagande vid föreningsstämman en särskilt betydande svaghet, då det i många fall är det enda tillfället som föreningens ekonomi följs upp och kommuniceras till medlemmarna. Kombinerat med att stämman utser styrelsen och fattar andra centrala beslut för den framåtriktade verksamheten kan föreningsstämman sägas vara det primära tillfället för medlemmarna att upptäcka och förebygga ekonomisk brottslighet eller oegentligheter. Intervjupersonerna betonar också att ett svagt medlemsengagemang i vardagen kan få stora konsekvenser. Risken att avvikelser eller varningsflaggor går obemärkta förbi ökar om engagemanget är lågt.

Vidare problematiserar flera intervjupersoner att engagemanget även bland styrelsens ledamöter i många fall är lågt. Detta trots att ledamöterna utsetts i förtroende för att leda den dagliga verksamheten, inklusive de ekonomiska förehavandena. Svagt engagemang i styrelsen hotar kvaliteten i de beslut, uppföljningar och andra rutiner som utgör dess verksamhet. Det, framhåller intervjupersonerna, utgör god jordmån för ekonomisk brottslighet. En annan konsekvens av svagt engagemang som lyfts fram är bristande kontinuitet i styrelsen. Det är inte ovanligt att en styrelseledamot mer eller mindre motvilligt och pliktskyldigt tjänstgör i styrelsen under endast ett år, för att sedan bytas ut. Det finns även en naturlig omsättning på styrelseledamöter genom att personer flyttar in och ut ur föreningen. Denna bristande kontinuitet nämner ett par intervjupersoner som en svaghet. Styrelsen förmår då inte skaffa sig ett "institutionellt minne", en känsla för kostnadsbildningen över tid, erfarenheter från upphandlingar med mera. Även detta är en riskfaktor för bostadsrättsföreningen både som brottsverktyg och brottsutsatt.

Bristande rutiner i styrelsearbetet

Flera sakter experter, framför allt de med omfattande erfarenhet av att arbeta nära bostadsrättsföreningar, tar upp brister i styrelsearbetet som betydande svagheter. Återkommande tar intervjupersonerna upp bristande attestregler som en utbredd svaghet, antingen att det helt saknas upprättade attestregler och rutiner eller att de inte följs. En annan brist som nämns av flera intervjupersoner är bristande löpande granskning och uppföljning av avtal och fakturor. Det kan dels handla om fakturors överensstämmelse med vad som avtalats med en leverantör, dels om granskning av huruvida utfört arbete överensstämmer med vad som avtalats och fakturerats. Ytterligare en brist som tas upp rör upphandlingsförfaranden, där rutiner ofta saknas eller inte följs. En stor svaghet som nämns är bristande kontroll av tilltänkta leverantörer innan avtal ingås, med fokus på kända varningsflaggor som kan indikera oseriösa aktörer.

Till viss del relaterar intervjupersonerna dessa brister till svagt engagemang, men framför allt framhålls att dessa aktiviteter är tämligen tidskrävande. För en styrelseledamot, med annan huvudsaklig sysselsättning, kan det vara svårt att hinna ta in och utvärdera flera offerter inför ett inköp eller att granska en taktvätt, exempelvis.

Låg ekonomisk och juridisk kompetens i styrelse och bland medlemmar

Förutom tidsbrist och svagt engagemang betonar flera sakter experter att bristande rutiner i styrelsearbetet i hög utsträckning även är en kompetensfråga. Det följer naturligt av bostadsrättsföreningens konstruktion att styrelsen består av lekmän som är oskolade inom såväl ekonomi som juridik, och även fastighetsförvaltning. Det påverkar, poängterar sakter experterna, styrelsens förmåga både när det gäller att ingå nya affärssamarbeten och följa upp befintliga. Låg ekonomisk och juridisk kompetens ger externa leverantörer ett kunskapsövertag och försvårar styrelsens, och därmed föreningens, interna kontroll. Det utgör en öppning för ekonomisk brottslighet.

Ett par intervjupersoner beskriver kompetensproblematiken bredare än enbart kopplat till styrelsen. För att föreningsstämman ska kunna bedöma styrelsens arbete och utkräva ansvar krävs en förståelse för föreningens resultaträkning, balansräkning och ekonomiska plan, exempelvis. I relation till detta kan det nämnas att den statliga offentliga utredning som 2017 redovisade en översyn av konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden konstaterade att flera förändringar av bostadsrättsföreningarnas ekonomiska redovisning är motiverade för att underlätta för "oerfarna läsare", men även för att generellt ge en mer rättvisande bild av föreningarnas ekonomi.⁴² Som utredningen belyser är många av bestämmelserna som gäller för bostadsrättsföreningars redovisning skapade med aktiebolag eller andra typer av ekonomiska föreningar i åtanke. Bostadsrättsföreningars ekonomi och verksamhet skiljer sig dock i flera väsentliga hänseenden från dessa. Att som lekman och medlem i en bostadsrättsförening kunna förstå och granska innehållet i en årsredovisning, och eventuellt upptäcka oegentligheter, är svårt under sådana förutsättningar.

Övertro på externa kontrollfunktioner

Bostadsrättsföreningar måste ha minst en utsedd revisor, det finns dock inget formellt krav i lagstiftningen på att revisorn behöver vara kvalificerad, det vill säga auktoriserad eller godkänd.⁴³ Revisorn ska granska föreningens årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning. Även om det i lagstiftningen finns ett generellt kompetenskrav som stipulerar att lekmanarevisorn ska ha ändamålsenlig kompetens som krävs för att fullgöra uppdraget framhåller flera sakter experter att bristande revisorskompetens utgör en betydande riskfaktor i bostadsrättsföreningar. Ett par intervjupersoner menar att det även gäller i de fall som föreningen utser en auktoriserad eller godkänd revisor som utför uppdraget mot arvode. För att kunna genomföra en fullgod revision krävs specifik erfarenhet och kunskap om bostadsrättsföreningars särdrag i jämförelse med exempelvis ett aktiebolag. Det saknar många revisorer, enligt intervjupersonerna. Därtill ifrågasätter ett par intervjupersoner hur djupgående en revision som utförs mot ett arvode om mellan 10 000 till 35 000 kronor, som ofta är fallet, kan vara.⁴⁴ Intervjupersonerna ser mot bakgrund av dessa brister

⁴² SOU 2017:31.

⁴³ Minst en revisor ska dock vara auktoriserad revisor, om föreningen uppfyller minst två av följande villkor:

- medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
- föreningens redovisade balansomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,
- föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

⁴⁴ Den genomsnittliga årliga kostnaden för revision bland de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Fastighetsägarna Service uppgår till cirka 19 700 kronor.

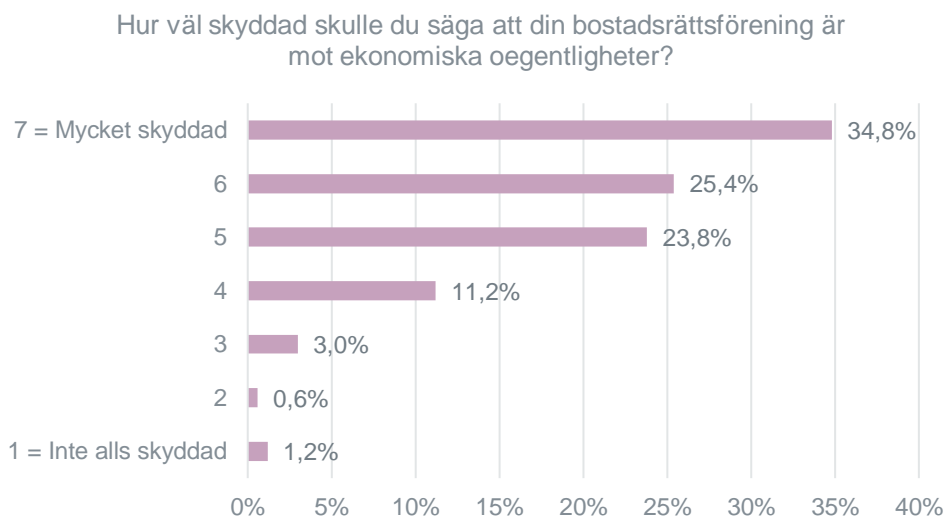
och frågetecknen en risk att bostadsrättsföreningar överskattar revisionens möjligheter att detaljgranska och upptäcka oegentligheter eller ekonomisk brottslighet.

En liknande övertro beskrivs av flera intervjupersoner när det gäller extern ekonomisk förvaltning som många bostadsrättsföreningar köper som tjänst. Graden av granskning, kontroll och "kritiskt ifrågasättande" kan, enligt intervjupersonerna, variera väsentligt mellan olika leverantörer. I många fall är dessa tjänster dock till stor del rena bokföringstjänster, medan vissa större leverantörer har möjlighet att göra regelbundna avstämningar mot varningslistor och register över oseriösa aktörer.

Upplevd motståndskraft

När bostadsrättsföreningarna själva får bedöma hur väl skyddade de är mot ekonomiska oegentligheter är det tydligt att motståndskraften uppfattas vara god. En majoritet av föreningarna uppfattar att man är väl skyddad, medan endast en mycket liten andel uppfattar att skyddet är svagt. Givet det stora antalet bostadsrättsföreningar i Sverige motsvarar dock de knappt fem procent som uppfattar att skyddet är svagt cirka 1 200 föreningar i absolut antal.

Diagram 5. Bedömning av skyddet mot ekonomiska oegentligheter.



Källa: Telefonenkät.

Inom ramen för telefonenkäten gavs respondenterna möjlighet att lämna fria kommentarer kring föreningens uppfattade skydd. Dessa redovisas i tabell 3. I ett stort antal av kommentarerna betonas vikten av att styrelsen har rätt kompetens, och risken om den inte har det, samt att styrelsen tar sig tid att göra egenkontroller och uppföljningar. Flera kommentarer tar upp den trygghet som extern ekonomisk förvaltning och revision skänker.

Tabell 3. Fria kommentarer, bostadsrättsföreningens skydd mot ekonomiska oegentligheter.

Vi är en "soft target" eftersom vi är amatörer.

Vi i föreningen har stenkoll och vet vart pengarna tar vägen. Vi kontrollerar alla fakturor som kommer till oss och attesterar dom.

Man får vara extra vaksam gällande attestrutiner för ekonomi. Minst 2 personer ska vara inblandade av säkerhetsskäl.

Vi i liten förening har bra koll på varandra och de fakturor som kommer in.

Man måste vara noga med att kolla fakturorna.

Vi ser till att ha god koll på vilka företag vi anlitar samt tar referenser osv.

Vi har ganska mycket kontrollfunktioner som skulle göra det svårt att missköta sitt arbete.

Det är många amatörer som inte har utbildningen eller kunskapen för att genomskåda bedrägerier.

Vi är en stor styrelse och är inte lika sårbara.

Det gäller att ha koll på extern förvaltare, så att föreningens kontrollsystem fungerar.

Man måste välja en bra förvaltare och ha en bra attestrutin.

Förvaltaren sköter inte sitt uppdrag.

En stor förening och dålig internkontroll så ökar riskerna för ekonomisk skada.

Man förväntar sig att allt ska skötas av förvaltaren.

Man får vara uppmärksam gällande fakturor etc.

Är en liten förening, har bra koll på fakturor.

Vi är en liten förening som har god koll.

Vi är så liten förening och allt sköts via banken.

Det känns tryggt att ha en extern revisor och förvaltare.

Det är bra att ha en extern förvaltare. Två stycken personer vid godkännandet av fakturor som stegarbetar. Alla styrelseledamöter har tillgång till det ekonomiska underlaget.

Folk i styrelsen som inte tänker till om man får en faktura.

Man skall ha koll själv och inte till 100% lita på någon annan, så klarar man sig.

Viktigt att man väljer rätt personer till styrelsen. Det är där risken finns annars. Intresset från bostadsrättsinnehavarna är för lågt.

Svårigheter att värdera och bedöma leveransers pris och kvalitet vid upphandlingar.

Det är ju helt beroende av vad man har för styrelse och extern hjälp.

Det är svårt att kontrollera ekonomiska flödet eftersom vi är lekmän i styrelsen, man har inte obegränsat med tid, det kan bli ohållbart. Vi måste lita till förvaltaren.

Krävs kunskap.

Det handlar om att ha rutiner och fler i styrelsen som håller koll på ekonomin.

Vi är en liten bostadsrättsförening. Lättare att ha översikt.

Det bygger på att ha bra folk i styrelsen med bra kompetens.

Man har en god förvaltare och goda rutiner inom styrelsen.

Det är inte så lätt att engagera folk till styrelsen, vi rekryterar bara de som brinner för uppgiften. Men om det skulle komma in någon mindre lämplig så kan någon ekonomisk oegentlighet ske.

Det hänger på de som sitter i styrelsen, att de är hederliga som personer så inga oegentligheter sker.

Det gäller att vara vaksam på alla fakturor som kommer och se så att de är relevanta.

Man har inte riktigt någon hjälp när något händer för man vet inte vad man ska vända sig för att få den hjälpen.

Kompetens inom juridik samt ekonomi kan vara en bristvara inom föreningen.

För många amatörer som sitter i föreningarna. Kan för lite.

Om man inte har rätt personer i styrelsen så kan det orsaka problem.

Om man har ett förnuftigt ekonomiskt tänkande och ekonomin i HSB, då känner man sig säker.

Jag tror att många som bor i bostadsrätter inte har kunskap om arbetet i en styrelse. Man kan se det som ett litet företag som ska drivas så det går runt.

Vi har en extern revisor, för vi vill ha tydliga kontroller. Det är ett skydd för mig, att ha en utomstående blick på vår ekonomiska situation.

Vi har en förvaltare vi känner förtroende för, det ger oss en stor trygghet.

Man måste ha god insyn, flera måste vara delaktiga i beslut. Vi har tre olika instanser som kontrollerar att allt fungerar, vicevärd, förvaltare samt styrelsen.

Utsattheten är bristen på engagemang för medlemmar.

Svårt att kolla fakturorna, från olika aktörer.

Vi är trygga och har stöd av HSB.

Det har med storlek att göra. Vi är en väldigt liten förening där vi känner varandra.

Man får vara ytterst noga med vilka man rekryterar till styrelsen, måste vara kunnigt folk.

Lagstiftningen skyddar inte bostadsrättsföreningar.

En viktig faktor är att styrelsen består av medlemmar och ej av inhyrda personer som har ett ekonomiskt intresse.

Att man är mer på hugget eftersom man har fått bättre kännedom och även att man kollar alla fakturor.

Källa: Telefonenkät.

EXPONERING

Kapital, krediter och hög exponering mot riskbranscher

Flera intervjupersoner konstaterar att bostadsrättsföreningars ekonomiska aktiviteter förändrats över tid. Idag utgör de en betydande del av samhällsekonomin. Det totala värdet av samtliga bostadsrättslägenheter i landet uppgår till över 2 100 miljarder kronor.⁴⁵ Värdet av bostadsrätterna i en genomsnittlig förening uppgår till nära 85 miljoner kronor.⁴⁶ De samlade intäkterna för landets bostadsrättsföreningar uppgår till nära 60 miljarder kronor, och föreningarnas samlade kostnader är ytterligare något högre. Årligen flödar alltså omkring 120 miljarder kronor genom bostadsrättsföreningarna. Intervjupersonerna poängterar att storleken på beloppen gör både sektorn som helhet och den enskilda föreningen intressant för olika former av bedrägerier och annan ekonomisk brottslighet. En intervjuperson betonar särskilt att bostadsrättsföreningar, med sina anläggningstillgångar i grunden, torde vara särskilt intressanta för kreditbedrägerier.

Ett par intervjupersoner framhåller vidare att bostadsrättsföreningarna är stora köpare av tjänster, inte sällan från sektorer som pekats ut som risksektorer kopplat till ekonomisk brottslighet. Det handlar främst om bygg- och entreprenadsektorn samt städ- och underhållssektorn. En intervjuperson tar, i ett bredare resonemang, även upp riskerna med att överlåta för mycket av ansvaret för föreningens löpande ekonomiska förvaltning till en extern aktör. Med omfattande förtroende och ansvar följer även omfattande möjligheter att vilseleda och bedra.

Myndigheternas data och kunskap brister

Som en del i studien har intervjuer genomförts med ett antal företrädare för myndigheter som på olika sätt bedriver ett aktivt arbete med inriktning mot ekonomisk brottslighet. Samtliga ger liknande utsagor om att bostadsrättsföreningar inte förekommer i någon högre utsträckning i myndighetens granskningar, men att de heller inte är en prioriterad organisationsform att arbeta med och att kunskapen därför är begränsad. Statistiska data där bostadsrättsföreningar kan sorteras ut är i det närmaste obefintlig. Fritextsökningar i Ekobrottsmyndighetens interna ärendehanteringssystem resulterade i 81 träffar där bostadsrättsföreningar förekommit sedan 2014, och genom fritextsökningar har Sweco också begärt ut och kunnat ta del av 12 tingsrättsdomar där bostadsrättsföreningar varit målsäganden sedan 2014. Ingen av dessa siffror kan dock betraktas som något slags tillförlitligt mått på föreningarnas utsatthet, då flera felkällor föreligger.

Det kan överhuvudtaget noteras att statistiska data över brottslighet i allmänhet, och ekonomisk brottslighet i synnerhet, riktad mot juridiska personer tycks saknas.

Stor gråzon

Lagstiftningen kring bostadsrättsföreningar medger, medvetet, betydande frihetsgrader för den enskilda föreningen att besluta om hur verksamheten ska bedrivas. Flera intervjupersoner beskriver att denna frihet möjliggör en relativt omfattande gråzon med aktiviteter som i sig inte är brottsliga, men möjligen olämpliga och, inte sällan, riskabla i förhållande till exponering för ekonomisk brottslighet. En intervjuperson ger ett konkret exempel där en styrelseledamot på uppdrag av styrelsen hanterat föreningens ekonomiska förvaltning inom ramen för sin egen redovisningsfirma.

⁴⁵ Siffran baseras på SCB:s data över antal bostadsrättshushåll i flerbostadshus 2018 (941 005) multiplicerat med medelpriset för sålda bostadsrätter 2018 (2 250 000 kr). Se vidare: scb.se. *Boende i Sverige, 2019* resp. scb.se. *Försäljning av bostadsrätter 2017-2018 fördelat på län och storstadsområden, 2019*.

⁴⁶ Beräknat utifrån antalet aktiva föreningar, cirka 25 000 .

Även om föreningen genom denna lösning kunde sänka sina kostnader för den ekonomiska förvaltningen kan agerandet anses både olämpligt ur jävssynpunkt och riskfyllt ur brottsynpunkt. Ett annat exempel som en intervjuperson beskriver rör en styrelseledamot som rekommenderat en entreprenör som sedan anlätades av föreningen, utan att ta in andra offerter, till ett mycket högt pris jämfört med andra aktörer på marknaden. Det är inte något brott att ta bra betalt, men agerandet väcker frågetecken kring styrelseledamotens agerande. Är ledamoten en insider i ett medvetet vilseledande upplägg, eller är ledamoten bara en nöjd tidigare kund med stort förtroende för entreprenören? Noterbart är att lagstiftningen kring ocker specifikt undantar utnyttjande av ett brottsoffers okunnighet. Liknande undantag och andra tolkningar inom den lagstiftning som rör bedrägeri, förskingring och annan ekonomisk brottslighet beskriver flera intervjupersoner som problematiska och bidragande till gråzonens utbredning.

Upplevd utsatthet och oro

I telefonenkäten till bostadsrättsföreningarna fick respondenterna ange sin förenings utsatthet för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren. Drygt 12 procent uppgav att de utsatts för någon typ ekonomisk brottslighet, varav ungefär hälften utgjordes av bedrägeribrott. I absoluta tal skulle det motsvara cirka 3 000 utsatta föreningar de senaste fem åren. Det kan noteras att över 25 procent av respondenterna svarade att de inte visste om föreningen utsatts eller ej. Det fanns dock ingen påvisbar skillnad i kännedom beroende på om föreningen hade extern ekonomisk förvaltare och/eller extern revisor.

Till de respondenter som uppgav att deras förening blivit utsatt ställdes några fördjupande frågor om antal tillfällen som föreningen utsatts, vem som begick handlingarna, vem som upptäckte handlingarna och hur styrelsen agerade. 36 procent uppgav att föreningen blivit utsatt vid fler än ett tillfälle, i genomsnitt vid tre tillfällen. 56 procent uppgav att föreningen blev utsatt av en utomstående aktör, 20 procent uppgav att en styrelseledamot eller annan medlem i föreningen var inblandad. 56 procent uppgav att oegentligheten/oegentligheterna upptäcktes av en ledamot i styrelsen, 18 procent uppgav att någon annan medlem i föreningen upptäckte oegentligheten/oegentligheterna. 8 procent uppgav att en utomstående aktör upptäckte oegentligheten/oegentligheterna. Ingen uppgav dock att revisorn upptäckte oegentligheten/oegentligheterna. Endast 20 procent uppgav att styrelsen polisanmälde händelsen.

Som en del av telefonenkäten fick samtliga respondenter även ange sin oro för att bostadsrättsföreningen ska utsättas för ekonomiska oegentligheter. I diagram 6 redovisas svaren, och det framgår tydligt att oron bland respondenterna i huvudsak är låg. En kompletterande fråga ställdes även om hur respondenternas oro förändrats över tid. Av diagram 7 framgår att oron till stor del varit oförändrad under de senaste fem åren. 58 procent anger oron som oförändrad. 18 procent uppger att oron ökat, endast tre procent uppger att oron minskat.

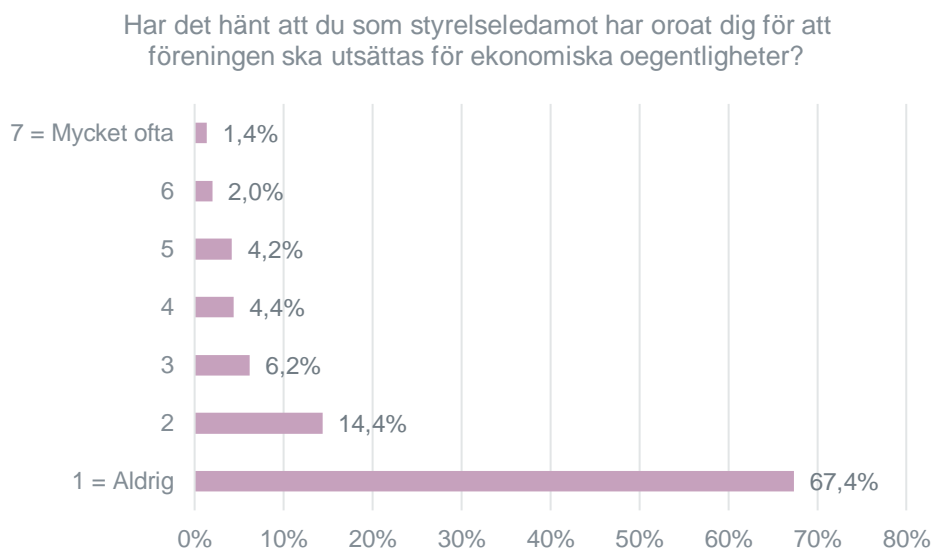


uppgav att de utsatts för ekonomisk brottslighet under de senaste fem åren



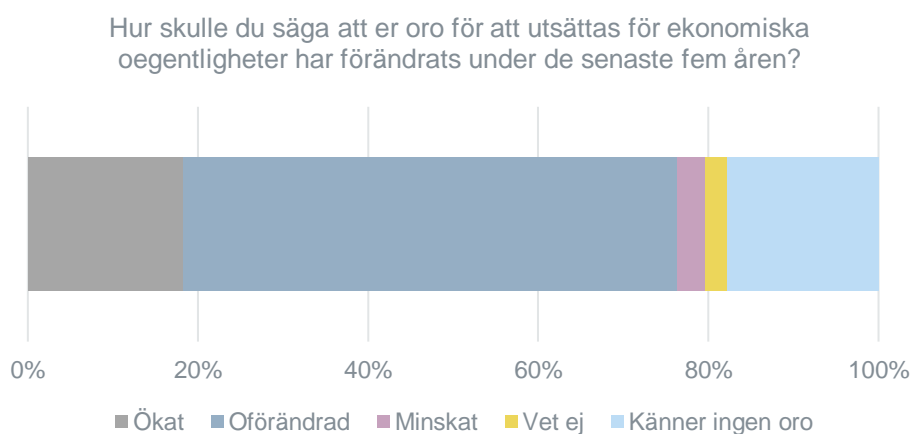
uppgav att de inte visste om föreningen utsatts eller ej

Diagram 6. Upplevd oro för ekonomiska oegentligheter.



Källa: Telefonenkät.

Diagram 7. Förändring av upplevd oro under de senaste fem åren.



Källa: Telefonenkät.

Inom ramen för telefonenkäten gavs respondenterna vidare möjlighet att lämna fria kommentarer kring föreningens upplevda utsatthet. Dessa redovisas i tabell 4.

Tabell 4. Fria kommentarer, bostadsrättsföreningens utsatthet för ekonomiska oegentligheter.

För vår del är bestickningsbrott det som vi löper störst risk att utsättas för.

Bostadsrättsföreningar är mer sårbara internt.

Den här typen av brottslighet följer ju annan brottslighet, och det är ökad kriminalitet. Det lönar sig att vara brottsling, svårt att straffa dem.

Det borde styras upp via ny lagstiftning, så att man inte är så mycket beroende av en enda person, för det blir så sårbart om den personen inte sköter sig. Det drabbar så många andra människor.

Det finns en utsatthet.

Det förvånar mig att företag kan äga så stora andelar i bostadsrättsföreningar att de har majoritet.

Det här blir värre och värre i det digitala samhället vilket är oroande.

Vi är så pass små att det är svårt att hitta oss. Känner inte något överdriven oro för tillfället.

Det måste vara mycket svårare om man har en stor förening.

Det är bedrövligt att det inte finns ett statligt pantregister.

Det är mot de egna medlemmarna som man måste vara observant.

Det är misstänksamt hur mycket sådana här saker händer utan att det märks av någon på länge.

Generellt finns det en oro, och tror att de riktigt stora eller riktigt små föreningarna kan vara extra utsatta. I de små kan kanske enskilda personer göra oegentligheter, och i de stora blir det svårt ha en god kontroll.

Gärningsmännen har blivit smartare, det är inte föreningarna som blivit mer godtrogna.

Hela konstruktionen av b-föreningar är lite svajig så det kan vara lätt för oärliga avsikter att få fäste.

I en ekonomisk förening finns möjlighet för oseriös styrelse. Att missbruka sin ställning och förtroendet man fått.

Jag tror att de större föreningarna kommer få mer problem.

Jag tror att det är lätt för företag att lura bostadsrättsföreningar genom saltade eller falska fakturor etc.

Jag vet att det förekommer.

Känner inte att det är några ekonomiska oegentligheter.

Liten förening, inga problem.

Man får alltid vara på sin vakt, det kan alltid hända saker. Man får vara noga med vem man engagerar i styrelsen, så att man inte hamnar i jävsituation.

Man har mer överblick över ekonomin i mindre föreningar. Liten årsomsättning innebär minskad risk, finns inga pengar att hämta.

Man måste vara vaksam gällande bluffakturor, man måste ha koll på vad man beställt och på vad man gjort och vem som har gjort vad etc.

Risken för att BRF ska utsättas för ekonomiska oegentligheter internt såväl som externt är låg.

Större bostadsrättsföreningar kan utsättas mer.

Utsattheten kan vara ganska stor, med tanke på att vi är amatörer.

Vi har haft en stabil förening men grannhusen har haft det kämpigt och det beror på en ostabil ledamot.

Källa: Telefonenkät

DISKUSSION

Det kan konstateras att studiens empiri ger en något spretig bild av bostadsrättsföreningarnas sårbarhet för ekonomisk brottslighet. Föreningarna själva uppger en relativt låg grad av exponering (utsatthet och oro för att utsättas), samtidigt som de upplever sin motståndskraft som god. Det finns alltså en utbredd självbild av att sårbarheten är liten. Sakexperterna som intervjuats ger däremot en i många delar motsatt bild, åtminstone vad gäller bostadsrättsföreningarnas motståndskraft. Givet att bilden är samstämmig mellan både sakexperter som i sin yrkesroll arbetar nära bostadsrättsföreningarnas vardag och sakexperter som i sin yrkesroll primärt kan antas ha erfarenhet av föreningar som utsatts eller missköts måste deras utsagor vägas tungt. Med utgångspunkt i de kompetensbrister som sakexperterna beskriver i föreningarna kring ekonomi och juridik kan det även finnas skäl att ifrågasätta tillförlitligheten i föreningarnas bedömning av sin egen motståndskraft.

Även när det kommer till exponeringen måste dessa kompetensbrister beaktas när föreningarnas egenrapporterade utsatthet värderas. Det gäller egentligen samtliga brister som sakexperterna lyfter fram, de har alla betydelse för i hur hög utsträckning bostadsrättsföreningarna kan förväntas

upptäcka ekonomisk brottslighet, som ju kännetecknas av att vara svårupptäckt. Här blir det tydligt hur motståndskraft och exponering i praktiken är nära sammanflätade i denna typ av sårbarhetsanalys.

Så hur ska då den egenrapporterade siffran för utsatthet, 12 procent under fem år, värderas? Eftersom det vid de intervjuade myndigheterna tycks saknas statistisk uppföljning för brottslighet riktad mot olika typer av juridiska personer finns få jämförelsesiffror. I beskrivningen av den ekonomiska brottsligheten i Sverige nämndes dock ett par möjliga referenspunkter, dels Svenskt Näringslivs undersökning som visade att 18 procent av medlemmarna hade utsatts för bedrägeribrott under en tvåårsperiod, dels SOU:n som visade att 20 procent av de tillfrågade privatpersonerna, 34 procent av företagen och 36 procent av de statliga förvaltningsmyndigheterna utsatts för fakturabedrägeri under en ettårsperiod. Bostadsrättsföreningarnas egenrapporterade utsatthet är väsentligt lägre än dessa referenspunkter. En lägre utsatthet än andra aktörer i samhället skulle, i alla fall delvis, kunna förklaras av de hindrande egenskaper som flera sakkexperter beskriver finns i bostadsrättsföreningen som organisationsform. Men siffran måste också ses i relation till de 25 procent av respondenterna som svarar att de inte vet om föreningen utsatts eller ej. Det är en anmärkningsvärt hög siffra som sannolikt döljer ett stort mörkertal, och som vittnar om att förmågan att upptäcka oegentligheter tycks låg. Det motsäger föreningarnas självbild av motståndskraften, och bekräftar sakkexperternas bild.

Men siffran för utsatthet bör också värderas utan att sättas i relation till andra aktörers utsatthet. I absoluta tal motsvarar andelen, som vi alltså kan misstänka är lågt räknad, cirka 3 000 föreningar, med 113 000 hushåll.⁴⁷ Det är ett ansevärt antal. Sweco uppfattar att detta är en omfattning som inte är känd bland svenska myndigheter, vilket delvis kan förstås i ljuset av att endast 20 procent av de utsatta föreningarna uppgav att en polisanmälan upprättats. Men den bristande kännedomen och kunskapen hos myndigheterna är sannolikt även en konsekvens av just den bristande kännedomen och kunskapen i sig. Som togs upp i rapportens referensram upptäcks ekonomisk brottslighet ofta av myndigheters kontrollsystem, snarare än av drabbade personer eller organisationer. För bostadsrättsföreningarnas verksamhet saknas i hög utsträckning reglering som kräver kontroll från myndigheternas sida, vilket gör att föreningarna befinner sig i en slags "död vinkel" för de myndigheter som vanligen jobbar mot ekonomisk brottslighet.

Förutom att befinna sig i myndigheternas döda vinkel tycks empirin vidare indikera att de externa kontrollfunktioner som många bostadsrättsföreningar litar till inte bidrar till att upptäcka oegentligheter. Sakkexperternas ifrågasättande av föreningarnas tilltro till revision och ekonomisk förvaltning stärks av att ingen av de bostadsrättsföreningar som utsatts under de senaste fem åren uppgav att det var revisorn som upptäckte oegentligheterna. Likaså fanns det ingen påvisbar skillnad i kännedom om utsattheten bland enkätrespondenterna beroende på om föreningen hade extern ekonomisk förvaltare och/eller extern revisor.

Utifrån ovanstående resonemang uppfattar Sweco att bilden av bostadsrättsföreningarnas sårbarhet för ekonomisk brottslighet i själva verket inte är så spretig som empirin vid en första anblick kan antyda. När det gäller motståndskraften talar mycket för att bostadsrättsföreningarna lever i en falsk trygghet. Brister i både den interna förmågan och de externa kontrollfunktionernas möjligheter att upptäcka ekonomisk brottslighet samt begränsade myndighetskontroller skapar tillsammans med föreningarnas starka tro på sin egen motståndskraft en oroväckande kombination av förutsättningar för en sektor som har mycket stor betydelse för hela samhällsekonomin, och den enskildes privatekonomi. Den faktiska förekomsten av ekonomisk brottslighet måste dock anses osäker. Empirin ger en fingervisning, som sannolikt är lågt räknad, men ytterligare studier och kartläggningar krävs för ett mer rättvisande resultat. Oaktat detta är det uppenbart att bostadsrättsföreningarna är en intressant arena för ekonomisk brottslighet, i en tid när exempelvis bedrägeribrottsligheten ökar snabbt. Med vad som sagts tidigare i åtanke är det därför angeläget att undersöka hur bostadsrättsföreningarnas sårbarhet kan minska, vilket behandlas i rapportens avslutande kapitel.

⁴⁷ Beräknat utifrån att en genomsnittlig förening omfattar 37,64 hushåll (941 005 hushåll/25 000 aktiva föreningar)

SWECOS SLUTSATSER OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS SÅRBARHET

Swecos slutsatser avseende uppdragets två första frågeställningar om bostadsrättsföreningars utsatthet och sårbarhet för ekonomisk brottslighet är följande.

- Sweco bedömer att bostadsrättsföreningar har en omsättning och balansomslutning som gör dem intressanta för ekonomisk brottslighet som brottsutsatt och brottsverktyg.
- Sweco bedömer att bostadsrättsföreningar har en hög sårbarhet för ekonomisk brottslighet. Detta eftersom:
 - Föreningarnas motståndskraft som helhet bedöms vara svag, trots att vissa egenskaper som följer av organisationsformen kan fungera hindrande mot ekonomisk brottslighet.
 - Föreningarnas exponering mot ekonomisk brottslighet bedöms vara av väsentlig omfattning, om än behäftad med viss osäkerhet på grund av mörkertal och bristande statistiska data.
- Sweco bedömer att myndigheternas kännedom och kunskap om bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet, innefattande både motståndskraft och exponering, är bristfällig.
- Sweco bedömer att bostadsrättsföreningarnas självbild av att ha god motståndskraft mot ekonomisk brottslighet, som står i kontrast mot de brister som påvisas i den här studien, utgör en särskilt oroande riskfaktor.

HUR KAN SÅRBARHETEN MINSKAS?

Inom ramen för studiens intervjuer har saksakexperterna, utöver frågor om motståndskraft och exponering, fått ge sin syn på hur bostadsrättsföreningarnas sårbarhet för ekonomisk brottslighet kan minska. Många av de åtgärder som saksakexperterna lyfter fram relaterar till de faktorer som tidigare beskrivits försvaga föreningarnas motståndskraft, vilket är logiskt. Det finns dock stora variationer kring vem åtgärderna riktar sig till och vilket syfte åtgärderna har. När det gäller vem åtgärderna riktar sig till kan tre huvudsakliga aktörsnivåer urskiljas: politisk nivå, sektorsnivå och den enskilda föreningen (brf-nivå). När det gäller vilket syfte åtgärderna har skiljer man ofta inom rättsväsendet på preventiva, detektiva och reaktiva åtgärder.

POLITISK NIVÅ

Åtgärder på politisk nivå rör lagstiftning, regeringsuppdrag eller andra initiativ som beslutats politiskt. Eftersom flera intervjupersoner i studien är myndighetsföreträdare har få sådana åtgärder föreslagits. Nära nog samtliga ser dock ett värde av ökad kunskap om såväl förekomst som modus när det gäller ekonomisk brottslighet riktad mot bostadsrättsföreningar. En tydligare bild, kanske särskilt kring modus, skulle kunna utgöra ett viktigt underlag för vidare åtgärder på politisk nivå. På myndighetsnivå kan det dock vara svårt att ta fram sådan kunskap utan ett utpekat uppdrag eller en prioriterad inriktning.

Utöver ett generellt behov av ökad kunskap bland myndigheter lyfter två saksakexperter några mer konkreta förslag på politisk nivå. Det handlar för det första om ett antal förslag som presenterades i SOU 2017:31 om stärkt skydd på bostadsrättsmarknaden. Utredningens förslag om att tydliggöra bostadsrättsföreningarnas årsredovisning, exempelvis genom att komplettera med en kassaflödesanalys, menar en saksakexpert skulle kunna fylla både en preventiv och detektiv funktion genom att öka transparensen i föreningarnas ekonomi. För det andra beskriver en saksakexpert hur ett inrättande av en bostadsrättsombudsman, liknande konsumentombudsmannen, skulle kunna skapa en större extern, objektiv, insyn och tillsyn av bostadsrättsföreningarna samt säkra den enskilda bostadsrättsinnehavarens rättigheter vid oegentligheter. Sålunda skulle det vara en åtgärd med påverkan både preventivt, detektivt och reaktivt. Ett inrättande av en sådan bostadsrättsombudsman skulle emellertid kräva en nogsam översyn av hela lagstiftningen kring bostadsrätter för att rama in dess uppdrag och mandat.

SEKTORSNIVÅ OCH BRF-NIVÅ

De allra flesta av saksakexperternas förslag på åtgärder riktar sig till den enskilda föreningen och kan sorteras under två huvudkategorier: ökad kunskap och medvetenhet samt robusta rutiner. På en generell nivå betonar flera saksakexperter att medlemmarna, och styrelserna, i föreningarna skulle stärka förutsättningarna att förebygga och upptäcka oegentligheter med ökat engagemang kring föreningens verksamhet i allmänhet, och ekonomin i synnerhet. Flera saksakexperter framhåller att det även går hand i hand med ett behov av ökad medvetenhet kring risker, som i sin tur hänger nära samman med ökad kompetens inom ekonomi och juridik. Här lyfts de aktörer som verkar på sektorsnivå, branschföreningar för revisorer, föreningar etc., fram som viktiga pusselbitar för att bidra genom exempelvis utbildningar, nyhetsbrev och annat kommunikationsarbete.

De mest konkreta åtgärderna som saksakexperterna tar upp gäller föreningarnas rutiner, och kan sägas vara av främst preventiv karaktär. Det handlar om upphandlingsrutiner som säkerställer att flera offerter tas in, att leverantörer kontrolleras utifrån exempelvis Ekobrottsmyndighetens checklista för att upptäcka oseriösa företag och att flera styrelseledamöter involveras i beslutsprocessen. Ur både ett preventivt och detektivt perspektiv är det även väldigt viktigt att föreningarna ställer krav på sina revisorer och ekonomiska förvaltare att visa om, och i så fall hur, de använder exempelvis varningslistor över oseriösa företag. Det handlar, vidare, om att ha en attestordning som följs och att, oavsett om föreningen har en ekonomisk förvaltare eller inte, löpande stämma av fakturor mot avtal och granska att köpta tjänster eller produkter motsvarar beställningen. En ytterligare, grundläggande, rutin som nämns av ett par saksakexperter är att regelbundet göra en riskanalys av föreningens ekonomiska förhållanden. I en sådan analys bör

det exempelvis ingå om föreningen köper in många tjänster, vilka leverantörer föreningen har och om dessa kontrollerats ändamålsenligt. Även föreningens försäkringar bör ingå som en punkt, då det kan bli viktigt i ett reaktivt perspektiv om något skulle hända. Det gäller då primärt att försäkringen ska täcka förmögenhetsbrott, rättsskydd och eventuellt, givet digitaliseringens utveckling, även databrottsförsäkring.

Det är naturligt att de flesta rutiner som nämnts har ett preventivt eller detektivt syfte, striden är ju på sätt och vis förlorad när en förening väl blivit utsatt. En sakspecialist poängterar dock vikten av att även ha en incidenthanlingsplan som beskriver vilka åtgärder föreningen ska vidta om den blivit utsatt. Tre generella åtgärder som sakspecialisten nämner är att alltid upprätta en polisanmälan, att inte bevilja ansvarsfrihet för en styrelse utan noggrann granskning samt att alltid bestrida felaktiga fakturor.

Även om det är den enskilda föreningen som har att ta ställning till hur verksamheten ska bedrivas framhåller sakspecialisterna, precis som för ökad kunskap och medvetenhet, att aktörer på sektorsnivå har en roll att fylla när det kommer till rutiner.Handledningar, guider och checklistor är konkreta verktyg som kan vara av stort värde för bostadsrättsföreningarna när rutiner ska upprättas. Det kan givetvis också handla om att olika aktörer, i samverkan, tar fram och erbjuder föreningarna olika typer av tjänster som svarar upp mot de behov som återkommande beskrivits i denna rapport.

SWECOS REKOMMENDATIONER TILL FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Mot bakgrund av denna studies slutsatser om bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet samt sakspecialisternas resonemang och förslag för att minska sårbarheten rekommenderar Sweco följande för Fastighetsägarna Stockholm:

- Sweco rekommenderar Fastighetsägarna Stockholm att ta ett proaktivt ledarskap för frågan om bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet. Det finns, enligt Swecos bedömning, en tydlig roll för organisationen att axla när det gäller att verka för substantiella förändringar på politisk, sektors- samt brf-nivå.
- Sweco rekommenderar Fastighetsägarna Stockholm att ta fram en strategisk plan för arbetet med frågan om bostadsrättsföreningars sårbarhet för ekonomisk brottslighet.
- Sweco rekommenderar Fastighetsägarna Stockholm att, som en del av ett fortsatt arbete med frågan, fördjupa kunskapen om de faktorer som i denna rapport beskrivs försvaga bostadsrättsföreningars motståndskraft, exempelvis utifrån följande frågeställningar:
 - I vilken utsträckning använder bostadsrättsföreningars styrelser rutiner som kan minska sårbarheten för ekonomisk brottslighet?
 - I vilken utsträckning överensstämmer bostadsrättsföreningars förväntningar på revisorers och externa ekonomiska förvaltares granskning med faktiskt utfört arbete?

KÄLLFÖRTECKNING

Bohle, H. G. "Vulnerability and criticality: perspectives from social geography". *IHDP Update 2/2001*, Newsletter of the International Human Dimensions Programme on Global Environmental Change: 1-7, 2001.

Brottsbalk (SFS 1962:700). Tillgängligt: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/brottsbalk-1962700_sfs-1962-700

Brottsförebyggande rådet. *Bedrägeribrottsligheten i Sverige*. Rapport 2016:9, 2016.

Brottsförebyggande rådet. *Brottsutvecklingen i Sverige fram till år 2015*. Rapport 2017:5, 2017.

Brottsförebyggande rådet. *Från storsvindlar till småfiffel – teman i internationell ekobrottsforskning*. Rapport 2000:23, 2000.

Brottsförebyggande rådet. *Förebygga Ekobrott*. Rapport 2003:1, 2003.

Brottsförebyggande rådet. *Kortanalys om brottsutvecklingen*. Kortanalys 4/2019, 2019.

Brottsförebyggande rådet. *Kriminell infiltration av företag*. Rapport 2016:10, 2016.

Coleman, J. W. *The Criminal Elite. Understanding White-Collar Crime*. New York: St Martin's Press, 2001.

Ekobrottsmyndigheten. *Ekobrottsmyndighetens lägesbild om ekonomisk brottslighet i Sverige 2016*, 2016.

Ekobrottsmyndigheten. *Årsredovisning 2018*, 2019.

Haines, Y. Y. "On the Definition of Vulnerabilities in Measuring Risks to Infrastructures", *Risk Analysis*, Vol. 26:2, s. 293-296, 2006.

Hufschmidt, G. "A Comparative Analysis of Several Vulnerability Concepts". *Natural Hazards*. 58. 621-643. 10.1007/s11069-011-9823-7, 2011.

Pwc. *Global Economic Crime and Fraud Survey 2018 – Resultat från Sverige*, 2018.

Savona, E. U., & Berlusconi, G. (red.) *Organized Crime Infiltration of Legitimate Businesses in Europe: A Pilot Project in Five European Countries*, 2016; Brottsförebyggande rådet. *Kriminell infiltration av företag*. Rapport 2016:10, 2016.

SOU 2011:47. *En samlad ekobrottsbekämpning*. Betänkande av Utredningen om en samlad ekobrottsbekämpning, 2011.

SOU 2015:77. *Fakturabedrägerier*. Betänkande av Utredningen om åtgärder mot fakturabedrägerier, 2015.

SOU 2017:31. *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*. Betänkande av Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, 2017.

Svenskt Näringsliv. *Brottslighetens kostnader för svenska företag*, 2018.

Weisburd, D., Waring, E., & Chayet, E. F. "White collar crime and criminal careers". Cambridge: University Press, 2001.

Internetkällor

bra.se. *Bedrägerier och ekobrott*, 2019. Tillgängligt: <https://www.bra.se/statistik/statistik-utifran-brottstyper/bedragerier-och-ekobrott.html#Anmaldabedragerier>;

foretagsklimat.se. *Företagsklimatet i Sverige*. 2017. Tillgängligt: [foretagsklimat.se. Företagsklimatet i Sverige](https://www.foretagsklimat.se/enkatsvar). 2017. <https://www.foretagsklimat.se/enkatsvar>

hoglandsnytt.se. *Fick tag i kontokort – drog till Mediamarkt*, 2015. Tillgängligt: <http://www.hoglandsnytt.se/fick-tag-i-kontokort-drog-till-mediemarkt/>

scb.se. *Boende i Sverige*, 2019. Tillgängligt <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>

scb.se. *Försäljning av bostadsrätter 2017-2018 fördelat på län och storstadsområden*, 2019. Tillgängligt: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/bostadsratter/forsaljning-av-bostadsratter-20142015-fordelat-pa-lan-och-storstadsomraden/>

smp.se. *Beställde skåp – skickade räkningen till bostadsrättsförening*, 2018. Tillgängligt: <http://www.smp.se/almhult/bestallde-skap-skickade-rakningen-till-bostadsrattsforening/>

sydsvenskan.se. *Det här är ju ett korthus*, 2019. Tillgängligt: <https://www.sydsvenskan.se/2019-04-25/det-har-ar-ju-ett-korthus>

vf.se. *Hammaröföretagare anmäld för förskingring*, 2011. Tillgängligt: <https://www.vf.se/2011/09/13/hammaroforetagare-anmald-for-forskingring/>

Databaser

Brottsförebyggande rådet. Statistikdatabasen över anmälda brott. Tillgänglig: <http://statistik.bra.se/solwebb/action/index>

BILAGA 1. INTERVJUGUIDE SAKEXPERTER

Intervjuperson	x
Organisation och roll	x
Datum	x
Intervjun genomfördes av	x

Frågeformulär	
1. Hur jobbar din organisation med ekonomisk brottslighet riktad mot brf:er?	
2. Hur vanligt uppfattar du att det är med ekonomisk brottslighet och andra oegentligheter generellt bland brf:er?	
3. Vilken typ av brottslighet eller oegentligheter upplever du som mest vanlig?	
4. Vilken roll brukar brf:erna ha?	
5. Hur väl skyddade skulle du säga att brf:er är mot ekonomisk brottslighet?	
6. Finns det faktorer som är hämmande mot ekonomisk brottslighet?	
7. Finns det faktorer som gör brf:er särskilt sårbara?	
8. Hur skulle sårbarheten för brf:er kunna minska?	

BILAGA 2. FRÅGEFORMULÄR TELEFONENKÄT

Förklara att sekretess råder och att ingen kommer att bli anmäld. Alla resultat sammanställs i tabeller och diagram där ingen enskild förenings resultat redovisas.

Bakgrundsfrågor

1. Hur många år har du varit engagerad i styrelsen i din bostadsrättsförening?
Antal år:..... (0 år för de som inte suttit i 1 år än)
2. Har ni i bostadsrättsföreningen en extern förvaltare som förvaltar föreningens ekonomi?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Vet ej
3. Har ni i bostadsrättsföreningen en extern revisor?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Vet ej

Exponering, upplevd oro för ekonomiska oegentligheter

4. Enligt din kännedom, har din bostadsrättsförening utsatts för något av följande under de senaste 5 åren.....
Flervalsfråga, där svarsalternativen presenteras. Den respondent som säger nej inget av det uppräknade hoppar till fråga 9
 - ... bedrägeri mot föreningen, t.ex. bluffakturor/telefonbedrägeri?
 - ... förfalskning av underskrift/identitetsintrång (beställningar/lån i föreningens namn)
 - ... fusk med bokföring?
 - ... stöld/förskingring av pengar?
 - ... tagit eller givit mutor?
 - ... otillbörligt gynnande eller annan otillbörlighet vid upphandling
 - ... annat. Vad?.....
 - Vet ej *Hoppar till fråga 9*
5. Har din bostadsrättsförening utsatts vid flera tillfällen (alla typer av brott nämnda i frågan innan)?
 - a. Ja. Hur många?.....
 - b. Nej
6. Var det en medlem i bostadsrättsföreningen eller en utomstående aktör som begick handlingen/handlingarna?
Flera svar möjliga
 - Ledamot i styrelsen
 - Annan i föreningen
 - Utomstående aktör

- Medlem/ledamot i samarbete med utomstående aktör
- Vet ej

7. Vem upptäckte oegentligheten/oegentligheterna?

Flera val möjliga

- Ledamot i styrelsen
- Annan i föreningen
- Ekonomisk förvaltare
- Revisor
- Annan utomstående
- Vet ej

8. Vad gjorde ni i styrelsen när ni upptäckte det som hänt?

Flera svar möjliga

- Polisanmälde händelsen
- Vi löste det i styrelsen
- Meddelade vår förvaltare
- Uppdaterade kontroller/rutiner
- Anmälde till försäkringsbolag
- Annat. Vad?.....

9. Hur väl skyddad skulle du säga att din bostadsrättsförening är mot ekonomiska oegentligheter?

Från 1= Inte alls skyddad till 7=Mycket skyddad

10. Har det hänt att du som styrelseledamot har oroat dig för att föreningen ska utsättas för ekonomiska oegentligheter?

Från 1= Aldrig till 7=Mycket ofta

11. Hur skulle du säga att er oro för att utsättas för ekonomiska oegentligheter har förändrats under de senaste fem åren?

- Ökat
- Minskat
- Oförändrad
- Vet ej
- Känner ingen oro

12. Har du någon övrig kommentar angående bostadsrättsföreningars utsatthet vad det gäller ekonomiska oegentligheter?

13. Får vi höra av oss för en fördjupande intervju om det är något vi vill förtydliga?

- Ja. Kontaktuppgift.....
- Nej

Beställare Fastighetsägarna Stockholm
Uppdrag 12602177 "Undersökning om brf:ers inblandning i ekobrott"
Konsult Sweco Society AB

