



Fanny försökte ta strid mot ombildningskonsulten – nu flyttar hon: "Aldrig mer bostadsrätt"

31 MAJ KL 08:37

Först hjälper de till att ombilda hyresrätterna. Sedan tar de över förvaltningen av husen och får makt över föreningens ekonomi. Hem & Hyra kan berätta om ombildningskonsulten Restates tveksamma upplägg med storbanken SEB. Hur de skrivit miljonavtal utan styrelsebeslut, och hur juristen Fanny som försökte ta strid, förlorade allt.



"Det har inte gått rätt till här. Men det är inte olagligt att göra dåliga affärer," säger Fanny Lundström.

Lägenheten i Hallonbergen är full av bruna flyttkartonger. Skidor från förrådet står lutade mot en trave lådor. Fanny står i köket och plockar ner det sista.

– Jag kommer aldrig köpa någon bostadsrätt igen.



Foto: Ida Karlsson

Fanny plockar ner det sista. "Jag kommer aldrig köpa en bostadsrätt igen".

Vi får kontakt med Fanny efter att ha skrivit om andra ombildningar som gått snett. Det börjar med ett tips från en person i föreningen i Hallonbergen. Han berättar att Fanny är jurist och har mycket att berätta. Nu är hon sjukskriven. Mannen vet inte om hon kommer att orka.

När vi till sist får tag i Fanny börjar hon beskriva en kamp som blev ett slags tortyr, där både hälsan och relationen till slut gick sönder.

Hon och sambon flyttade in 2018, ett år efter ombildningen. Då var de förväntansfulla. Banken hade kollat alla papper. Hon trodde att allt var okej, hade ingen anledning att tänka något annat.

Hon hade ingen aning om vilket grepp utomstående kunde få över en förening.



Foto: Ida Karlsson

Husen från 60-talets slut, med skriande renoveringsbehov och 463 lägenheter, såldes av det kommunala bostadsbolaget Förvaltaren 2017.

Fanny säger att hon har tillhört några få av flera hundra boende i miljonprogrammet bakom Hallonbergen centrum, som kunnat se problemen med hur föreningen skötts. Kolosserna från 60-talets slut, med skriande renoveringsbehov och 463 lägenheter, såldes av det kommunala bostadsbolaget Förvaltaren 2017. De tidigare hyresgästerna fick då ansvar för en ekonomi där miljontals kronor strömmar genom fastigheten. Samtidigt tror en del att allt fungerar som när de hyrde.

– Som jurist med någon slags rättsmedvetenhet kan jag inte låta bli att engagera mig. Jag tänkte att jag kanske kunde göra något. Men det kunde jag ju inte.

Restate djupt involverade

De utomstående Fanny talar om är ombildningskonsulten Restate, och andra företag med koppling till dem.

En ombildningskonsult är en sorts hjälp som vanligen anlitas av bostadsrättsföreningar under en ombildningsprocess. Konsulten sköter kontakterna med hyresvärderna som säljer, och tar fram en ekonomisk plan åt den nya föreningen.

Hem & Hyra har i flera artiklar granskat Restate, som beskriver sig själva som Sveriges största ombildningsföretag.

Nu kan vi berätta om en särskild omständighet som rör flera av Restates ombildningar. Konsulten har inte bara skött ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Bolaget har i flera fall tagit över förvaltningen av husen efteråt. Det finns det minst nio exempel på de senaste tio åren i länet.



Foto: Ida Karlsson

"Som jurist med någon slags rättsmedvetenhet kan jag inte låta bli att engagera mig," säger Fanny.

Och så blev det alltså i Fannys förening. Restate blev förvaltare. Konsulten var djupt involverad i fastigheten och fakturerade för tjänster under flera år. Kritiska medlemmar menar att Restate inte bara agerat förvaltare, utan också haft grepp om bostadsrättsföreningens styrelse. På så vis har konsulten fått full kontroll.

Under vår granskning ska det visa sig att det inte är någon slump att just Restate kom att förvalta Fannys hus. Det var ett krav. Men det förstår vi först när vi får se bankens låneavtal.

"Revisorns text var skräckläsning"

För Fanny började bilden av det goda liv hon sett fram emot i Hallonbergen krackelera ganska snabbt. Den första chocken kom vid en kaotisk extrastämma när en revisor som var inbjuden påpekade att det saknades årsredovisningar i föreningen. Revisorn anlätades senare för att granska föreningen.

– Hans texter var skräckläsning. Det var då jag insåg att förvaltningen var galen, säger Fanny.

Ett ombildningsavtal hade skrivits med Restate på över 19,5 miljoner helt utan styrelsebeslut. Det saknades styrelseprotokoll.

Kanske gjorde just ombildningen i Hallonbergen det möjligt för Restates företrädare att plocka ut extra pengar eller så var det någon annan del av verksamheten som var lönsam. Året efter ombildningen i Hallonbergen skedde kunde företrädarna för bolaget Restate Bjurfors Isaksson Partners göra en vinstutdelning för 2017 på över 12,5 miljoner på en extra bolagsstämma. Det visar dokument från Bolagsverket.

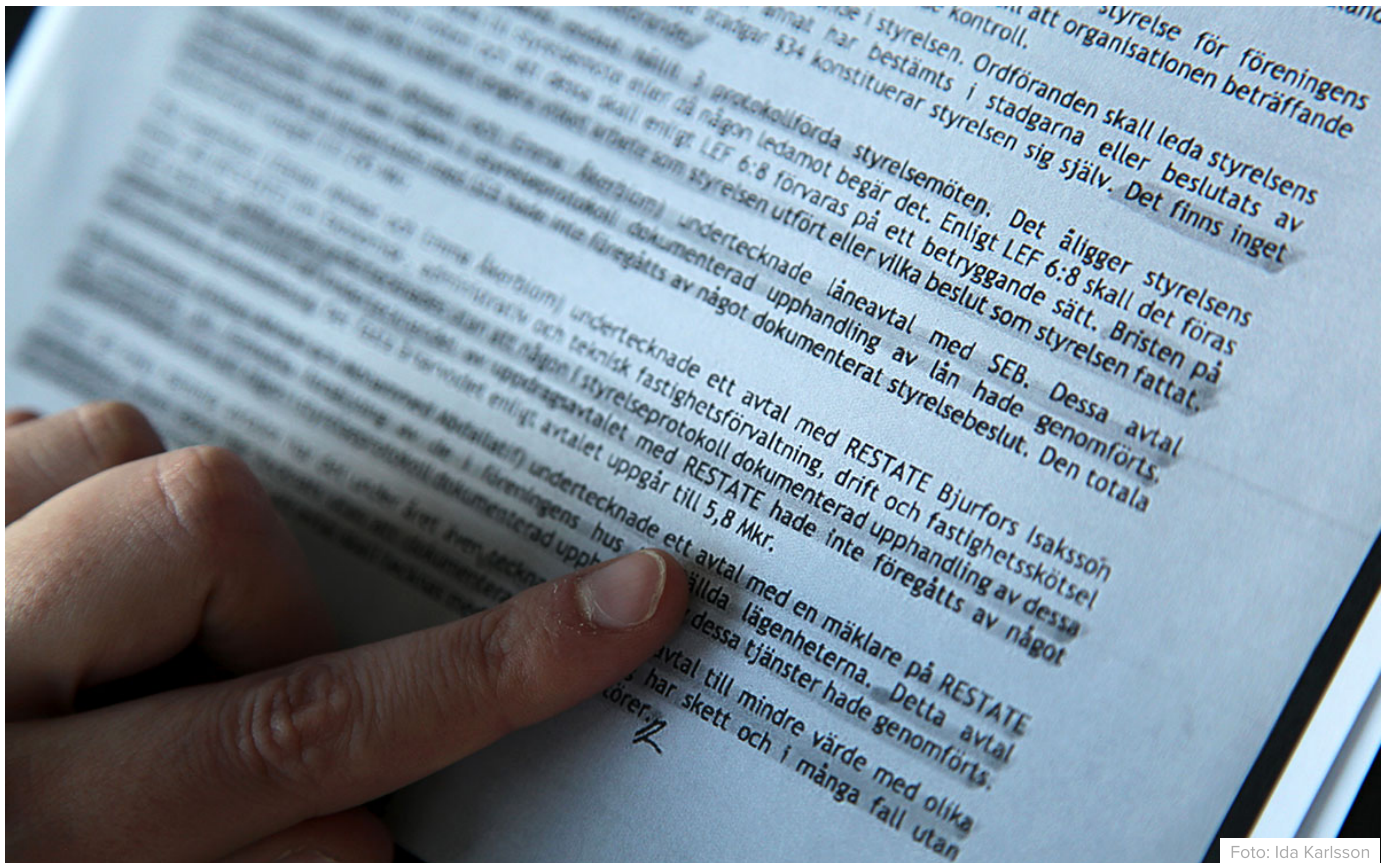


Foto: Ida Karlsson

Ett avtal har undertecknats med Restate på 5,8 miljoner årligen för förvaltning, drift och skötsel, utan att styrelsen först beslutat om det, skriver revisorn.

Hem & Hyra har sökt revisorn som inte vill kommentera med hänvisning till tystnadsplikten. Men vi har tagit del av granskningarna. Där står att ett avtal har undertecknats med Restate på 5,8 miljoner årligen för förvaltning, drift och skötsel, utan att styrelsen först beslutat om det. Samma sak för ett banklån på 245 miljoner.

Revisorn skriver också att det är oklart om tillräckligt många i styrelsen var med när beslutet togs om att skriva avtal med Restate om att upphandla och projektleda ett underhållsprojekt. Prislappen var på flera hundra miljoner kronor. Avtalet skrevs under av två företrädare för föreningen, och ett förskott på drygt 2,2 miljoner kronor betalades ut till Restate fem dagar senare, mitt under högsommaren 2018. Styrelsebeslutet om avtalet togs först 20 dagar därpå, enligt revisorn.

Avtalet innebar också att Restate vid fakturering av underentreprenörer eller konsulter hade rätt att göra ett påslag om 14 procent på det belopp som underentreprenören eller konsulten fakturerat Restate. Enligt revisorn innebar det att Restate, bara för underhållsprojektet, fick rätt att ta ut 737 000 kronor extra.



"Revisorns texter var skräckläsning. Det var då jag insåg att förvaltningen var galen," säger Fanny.

Dessutom upptäckte revisorn något extra oroväckande. En anonym signatur hade godkänt utbetalningar från föreningens konton till en person i styrelsen.

Flera styrelseledamöter borde enligt honom inte få ansvarsfrihet – den allvarligaste kritiken en revisor kan ge.

"Aldrig sett något liknande"

Peter Malmqvist, som är en expert med lång erfarenhet av redovisning och revision och som bland annat undervisat på Stockholms universitet, reagerar starkt på revisorns varningar.

– Jag har aldrig sett något liknande, i alla fall inte i den här storleksklassen. Det är utan tvekan så att det här är allvarligt. Det handlar om raka, tydliga beskrivningar av misskötsel av styrelsen. Dessutom är det stora belopp det handlar om i oklara uppdragsavtal.

Han menar att det också är konstigt att banken accepterat att endast några styrelseledamöter skrivit under låneavtal på över 200 miljoner.

– Det är obegripligt. Att enskilda ledamöter skrivit viktiga ekonomiska avtal åt föreningen i stället för styrelsen är den värsta formen av misskötsel, säger han.

Att revisorn inte tillstyrker ansvarsfrihet för styrelseledamöter är extremt ovanligt i den här storleksklassen, är hans uppfattning. Han påpekar att det handlar om tillgångar på nästan 700 miljoner kronor.

– Här har revisorn gjort sitt jobb och via revisionsberättelsen tydligt påtalat bristerna. Om det har gjorts anonyma utbetalningar till styrelseledamöter kan man ju misstänka ekonomisk brottslighet, säger han.

"Har inte tiden att engagera sig"

Skrivelserna skakade om Fanny. Efter flera försök att kommunicera med styrelsen om uppgifterna som kommit fram, drog hon slutsatsen att ledamöterna saknade kompetensen som krävdes. Och att de flesta av hennes grannar, medlemmarna i föreningen, inte insåg allvaret.

En medlem och tidigare hyresgäst beskriver det på liknande sätt.

– De flesta är låginkomsttagare och jobbar många timmar om dagen och har inte tiden att engagera sig. De arbetar för mat på bordet. Allt utöver det blir övermäktigt.

Skapade grupp för att rädda föreningen

Fanny märkte också av en splittring. Olika grupper, ofta de som delade samma språk, gick samman och röstade som styrelsen ville.

Hon och flera andra gjorde försök att berätta hur en bostadsrättsförening fungerar. De skapade en Facebookgrupp med syfte att rädda föreningen. De gjorde utskick som förklarade vad en årsredovisning är. Det översattes till engelska och arabiska.

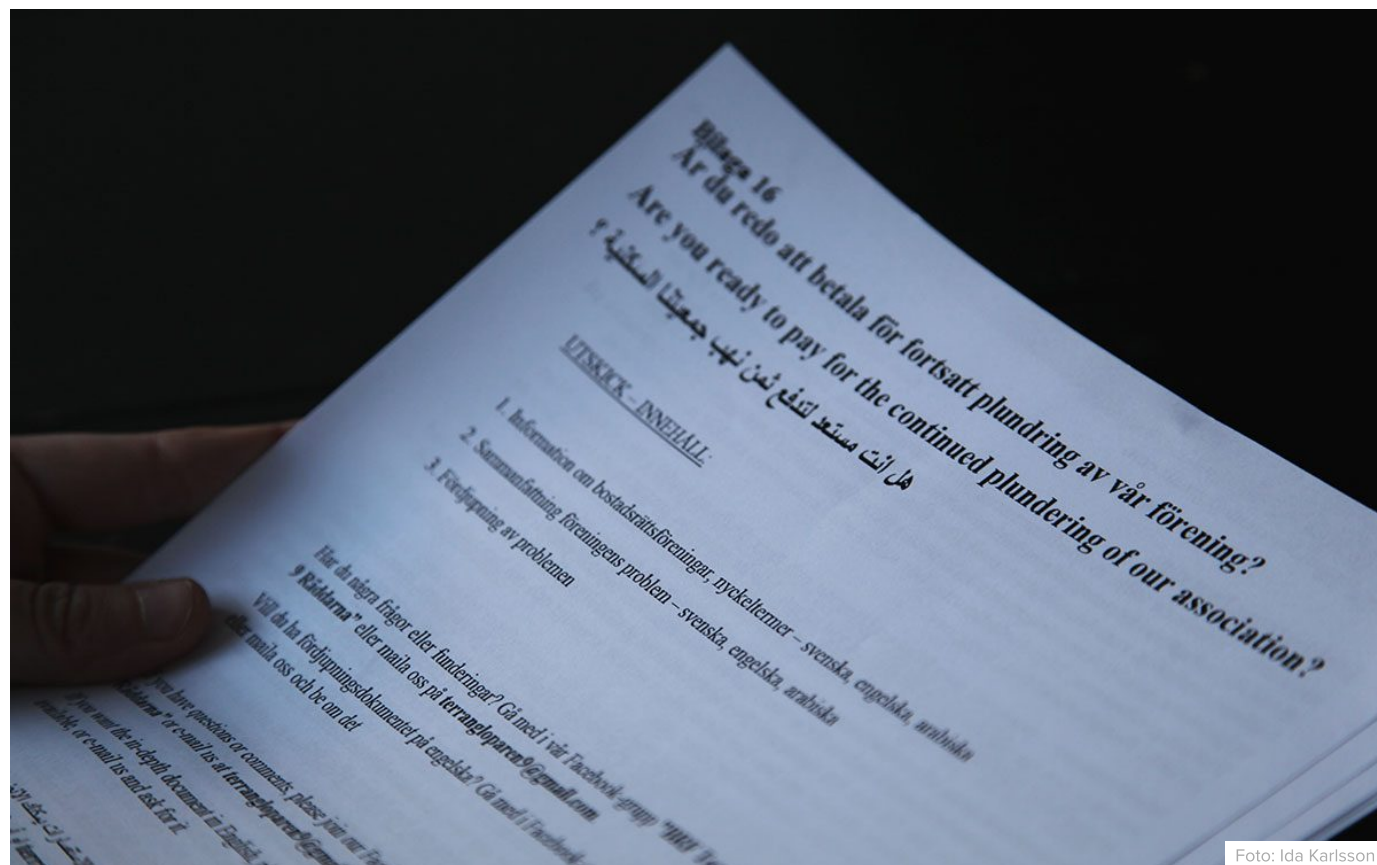


Foto: Ida Karlsson

Information från kritiska medlemmar till alla boende i föreningen om hur medlemmarna kan påverkas av misskötsel. "Har du råd att bo kvar om några år? Agera nu. Sedan det är för sent!" "En månadsavgift på 3 600 kr kan bli 6 000 kronor per månad".

Styrelsen svarade med ett motutskick att ingen behövde oroa sig, trots medlemmars uppmaningar att byta ut Restate stod de fast: "Svaret är nej! Vi är mycket nöjda med det arbete Restate har utfört och idag utför".

Men kritiken växte bland flera av de boende. Samtidigt som Restate tagit över förvaltningen fanns bolaget med på föreningsstämmor och styrelsemöten där beslut om dem själva eller underentreprenörer skulle tas.

Representanter från Restate har varit både protokollförare och sekreterare, rådgivare och vid något tillfälle ordförande, berättar medlemmar.

– Restate styrde helt och hållet och gav sig själva eller närstående uppdrag, säger en medlem och tidigare hyresgäst.

En som reagerar starkt på upplägget med att först vara konsult och sedan bli förvaltare, är Ingrid Ugglå, jurist och en av Sveriges främsta experter på bostadsrättsfrågor. Enligt henne är det inte bra. Om ombildningskonsulten blir förvaltare efter ombildningen får konsulten alldeles för stort inflytande över föreningens ekonomi.

– Det är inte försvarbart. Det finns en risk att de som förvaltare tecknar avtal med närstående och i vissa fall tar väldigt bra betalt.

Restate i bankavtalet

Och det visar sig att Restate inte blivit förvaltare av en slump. Fanny fick höra att bolaget redan från början, när de fick uppdraget att sköta ombildningen, skrevs in i föreningens bankavtal. Enligt avtalet krävdes att just Restate skulle sköta förvaltningen. Annars skulle lånet inte gälla.



Foto: Pressbild/Ida Karlsson

Restate har inte bara skött ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Bolaget har i flera fall tagit över förvaltningen av husen efteråt. Det finns det minst nio exempel på de senaste tio åren i länet. Men Restates vd Patrik Rosén vill inte kommentera det hela och hänvisar till att den verksamheten numera är nedlagd.

– Sa man upp dem skulle lånet på flera hundra miljoner vara ogiltigt. Restate hävdar att det är bankens påhitt. Banken kan ställa krav på att det är en professionell förvaltare men varför ska de kräva att det är just Restate? undrar Fanny.

Hem & Hyra har sett bankavtalet. Enligt både en tidigare styrelseledamot vi talat med, och den ansvariga konsulten från Restate, var det SEB som krävde att Restate skrevs in i avtalet. "Banken sa att de hade goda kontakter med Restate", säger den tidigare styrelseledamoten.

När vi ringer och frågar om det stämmer säger Evert Berglund, som tidigare arbetade som SEB:s specialist på bostadsrättsföreningar, och som var med när låneavtalet skrevs, att han inte vet något.

– Jag vill inte kommentera det. Jag kommer inte ihåg det, säger han.

Har det förekommit att ni som bank haft krav på en specifik förvaltare för att en förening ska få ett lån?

– Nej, men att det ska vara en etablerad förvaltare kan vi ha ställt som krav vid något tillfälle.

När vi undrar varför banken i det här fallet krävt just Restate säger Evert Berglund att han inte vet.

Föreningen säger att det var ett krav från er på banken.

– Det kan jag inte kommentera. Det vet jag inte.

Bankens kommunikationschef Frank Hojem vill inte heller svara på hur SEB kan gå in och styra en bostadsrättsförening på det här sättet. Han vill inte kommentera enskilda kunder. Om banken krävt Restate som förvaltare i andra fall får vi inte veta.

Experten Ingrid Ugglå reagerar på att kravet fanns i föreningens låneavtal.

– Detta verkar mycket märkligt. Jag har aldrig sett att det förekommit tidigare.

Revisorn gift med Restates delägare

Ett annat tecken på Restates grepp om föreningen är att den första revisor som utsågs var en kvinna gift med Restates delägare. Detta trots att hon inte var auktoriserad, något som krävdes enligt de stadgar Restate tagit fram.

"Det är som upplagt för att

utnyttja människor med okunskap"

Fanny Lundström, tidigare medlem i bostadsrättsföreningen

– Det måste vara jäv. Dessutom, hur kan en professionell förvaltare och utbildningsexpert inte veta att det krävs en auktoriserad revisor? Jag fick en extremt dålig känsla när jag upptäckte det här, säger Fanny.

Konsulter anlitar andra konsulter

Restates uppdrag som förvaltare avslutades i Fannys förening efter några år. Men den nya förvaltaren hade också kopplingar till bolaget. Ett dokument från en juristfirma som föreningsstyrelsen anlitat presenterar den nya förvaltaren som produktionsledare och samordningsansvarig på Restate.

– Mannen togs in som konsult och han tog i sin tur in en annan konsult för att beräkna renoveringskostnader. Hur många konsulter ska det behövas egentligen? Båda skulle co-konsultera på en utredning. Samtidigt känner de varandra privat. Den senare konsulten har också jobbat för Restate, berättar Fanny.

När Hem & Hyra gör en sökning visar det sig också att ombildningskonsulten från Restate och den senare konsulten är vänner på Facebook.



"Det har inte gått rätt till här. Men det är inte olagligt att göra dåliga affärer," säger Fanny.

Konsulterna anlitar varandra återkommande. I dokument från andra föreningar syns att de har samarbetat.

– You scratch my back, I scratch yours. För att mjölka ur så mycket som möjligt, säger Fanny.

– Restate fick obegränsat med tid och på löpande faktura. De har kunnat göra vad de vill. Det måste ha kostat något fruktansvärt, säger hon.

"Mycket pengar som försvinner"

Hur mycket pengar som konsulterna har kostat föreningen är inte lätt att få grepp om. Många dokument har bara styrelsen tillgång till. Föreningen är stor.

Men att kostnader rusat i höjden bekräftas av en representant för ett byggföretag som anlits av bostadsrättsföreningen.

En hel stab av konsulter gör jobb som hade kunnat klarats av en enda, menar han.

– Det känns sorgligt att det är mycket pengar som försvinner ut, för de som bor i föreningen, säger han.

Föreningens kostnader har påverkat medlemmarna. Sedan föreningen i Hallonbergen tog över fastigheten 2017 har månadsavgiften höjts två gånger.

En tidigare hyresgäst menar att det kan bli svårt för vissa medlemmar att klara högre kostnader.

– Jag klarar fler avgiftshöjningar, men alla gör inte det. I det här området bor många låginkomsttagare.

De inblandade hänvisar till varandra

Hem & Hyra har pratat med både Restates vd Patrik Rosén, den ansvariga ombildningskonsulten och nuvarande och tidigare ledamöter i bostadsrättsföreningens styrelse för att de ska få bemöta kritiken mot hur husen i Hallonbergen hanterats.

Restate hänvisar till styrelsen och styrelsen hänvisar till Restate.

Vd Patrik Rosén säger att han ser positivt på föreningen, och att mycket som görs där är bra. Han svarar inte på hur han ser på kritiken mot att Restate tagit över förvaltningen av många hus de har ombildat. Han hänvisar till att Restate inte längre förvaltar några fastigheter. När det gäller kritiken kring att den nya förvaltaren hade kopplingar till Restate hänvisar Patrik Rosén till att föreningen valt den förvaltaren. Löpande arvode för förvaltning är naturligt, säger han. Kostnaden på 5,8 miljoner i årligt arvode för totalförvaltning i Fannys förening menar han är rimligt. Påslagen på fakturorna är inte heller något konstigt, det är "branschstandard". Hem & Hyra har inte kunnat få några uppgifter om en sådan standard, när vi frågat branschorganisationerna.

"Höga kostnader för sitt agerande"

Den nuvarande styrelseledamoten vi talar med säger först att det har varit värt kostnaderna med Restate, och ändrar sig i nästa andetag: "de hade ganska höga kostnader för sitt agerande".

Styrelseledamoten var själv en av dem som inte beviljades ansvarsfrihet av revisorn.

– Han skrev felaktigheter. Det var fullständigt galet. Men efteråt fick vi ansvarsfrihet av medlemmarna. Jag fick kraftigt med röster.

Vi frågar den ansvariga ombildningskonsulten om varför hustrun till Restates ägare anlätades som revisor när Restate samtidigt hade ekonomiskt intresse i föreningens verksamhet. Något som dessutom bröt mot stadgarna eftersom kvinnan inte var auktoriserad. Han säger han att det handlade om att uppfylla föreningsformalia.

– Det var en hjälp för föreningen. Hon fick inget betalt, säger han.



"Jag klarar fler avgiftshöjningar, men alla gör inte det. I det här området bor många låginkomsttagare," säger en tidigare hyresgäst.

Ledamoten som fick kritik för att ta emot pengar från en anonym signatur säger att han blev ersatt för en skada eftersom hans bil vandaliserades av en medlem i samband med ett möte.

När det gäller revisorns kritik säger han att det var en besvikelse att han som ledamot inte beviljades ansvarsfrihet.

– Jag önskar att jag hade haft mer kunskap och stöd från revisorn och från Restate. Man vill alltid göra ett fläckfritt jobb. Det har varit en rörig process. Det vi trodde fram till stämman var att allt var gjort enligt lagens alla regler.

Han tycker inte att styrelsen fick tillräcklig hjälp från Restate: "Vi anställde Restate för att föra protokoll på stämmor, sen fick vi inga protokoll från Restate."

Vände sig till tingsrätten

Ännu en kaotisk föreningsstämma, den femte i raden, där även den nya förvaltaren närvarade trots att medlemmar inte godkände det, blev droppen för Fanny. Hon vände sig till tingsrätten för att få stämman ogiltigförklarad.

Men när ärendet till slut ska avhandlas i tingsrätten åtta månader senare mår hon väldigt dåligt. Hon är nednött av de eviga bråken, och relationen med sambon har tagit stryk.

Samma morgon som hon ska befinna sig i rätten ligger Fanny i ett mörkt rum hemma i bostadsrättsföreningen där allting började.

– Jag hade panikångest och kunde inte gå upp ur sängen. Jag klarade inte att gå dit och tänkte att jag får ta konsekvenserna av det här.

Hon hade kollapsat, fallit in i en djup depression. Och i Fannys frånvaro avgörs ärendet. Eftersom hon inte finns på plats avvisar Solna tingsrätt automatiskt hennes krav på att ogiltigförklara stämman och beslutar att hon ska betala bostadsrättsföreningens rättegångskostnader.

Ett och ett halvt år efter att Fanny flyttat in i den nya lägenheten är hon inte bara utbränd. Hon tvingas dessutom betala över 117 000 kronor till föreningen för rättegången.

En tid efter tingsrättsärendet gjorde Fanny och hennes dåvarande sambo en anmälan till Ekobrottsmyndigheten om jäv, skattebrott, bokföringsbrott, bedrägeri och brottsliga upplägg mellan företag. De beskrev kopplingar mellan personer och olika företag. Men åklagaren bedömde inte att det fanns möjlighet att bevisa brott.



Foto: Ida Karlsson

Flera medlemmar som försökt styra upp situationen i föreningen har flyttat. Nu packar också Fanny sina sista saker.

– Jag blev jätligt besviken. Det har inte gått rätt till här. Men det är inte olagligt att göra dåliga affärer, och något annat är extremt svårt att bevisa, säger Fanny.

Hon tänker på alla i huset som inte kan svenska. Som inte har koll på vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening.

– Jag är masterutbildad affärsjurist men jag kan inte driva det här själv. Det här var min sista push. Jag har försökt, men orkar inte mer.

Ingen myndighet att vända sig till

När saker går fel i bostadsrättsföreningar finns ingen att vända sig till, säger Fanny. Hon tycker att politiker som ger grönt ljus för utbildningar tvingar in människor i ett system de inte tar ansvar för.

– Det är som upplagt för att utnyttja människor med okunskap.

Flera av de medlemmar som försökt styra upp situationen i Fannys förening har flyttat. Andra är på väg. Också Fanny, som stänger den sista flyttlådan i köket.

Lägenheten är såld. Förhållandet har spruckit. Nu flyttar hon in hos sin syster.

– Jag känner mig lättad.

Samtidigt ser hon en stor fara med utvecklingen. Att fler kommer hamna i samma situation som hon om utbildningarna i miljonprogrammen får fortsätta på samma sätt, lika okontrollerat.

– Risken är stor att man blir blåst.

Fakta: Reaktionen efter granskningen

Sex vänsterpartistiska lokalpolitiker i Sundbyberg har efter Hem & Hyras granskning krävt en oberoende utredning av utbildningar av Sundbybergs allmännytt under åren 2015-2018 för att säkerställa att inga oegentligheter inträffat. De kräver också att samtliga pågående utbildningsprocesser där konsulten Restate är inblandad stoppas till dess att utredningen är klar.



Ida Karlsson

lokalredaktör – Stockholm

ida.karlsson@hemhyra.se

010-4592017

Gilla 1,9 tn personer gillar detta. [Gå med](#) för att se vad dina vänner gillar.

MISSA INGET FRÅN HEM & HYRA. [Tryck här](#) för att följa oss på Facebook.

Copyright © Hem & Hyra. Citera oss gärna men glöm inte ange källan.