

UPPSALA UNIVERSITET
EKONOMISK-HISTORISKA INSTITUTIONEN
B-UPPSATS
HT 2013

Finanskrisen 1990

Banker-Finansbolag-Fastighetsbolag

Emil Zaar
2014-01-10

Handledare: Mats Larsson

Examinator: Sofia Murhem

Uppsatsventilering: 15-16 Januari

Innehåll

1 Inledning.....	3
1.1 Introduktion.....	3
1.2 Problembakgrund.....	3
1.3 Syfte och avgränsning	4
1.4 Frågeställning	4
2 Teoretiska utgångspunkter	5
2.1 Affärsbankerna och regleringar i början av 1900-talet.....	5
2.1.1 Mellankrigstiden och dess kriser.....	5
2.1.2 Ökad statlig styrning efter andra världskriget och riksbanksregleringen.....	6
2.2 Avregleringen under 1980-talet.....	8
2.2.1 Figur 1. Larsson (1998) beskriver avregleringens olika steg.....	10
2.3 Ökat utlåning fram till 1990-talskrisen.....	11
2.4 1990-tals krisen	11
3 Metod/källkritik.....	12
4 Empirisk undersökning	13
4.1 Fastighetsbranschen under början av 1990-talet	13
4.1.2 Figur 2. Krascher bland bygg- och fastighetsbolag, orsak och fastighetsvärde 1990-1992.....	13
4.2 Rydbecks utredning om styrelseansvar	14
4.2.1 Friherren/Rådherren	14
4.3 Pengersfären och Finans AB Gamlestaden.....	16
4.3.1 Figur 3. Bolagsbeskrivning Pengersfären.....	16
4.4 Reinholdkoncernen	19
4.4.1 Figur 4. Koncernöversikt Reinholdkoncernen. Ägarandel för Reinhold AB i procent.	19
4.4.2 Reinholdkoncernen	19

4.4.3 Figur 5. Nyckeltal Reinholdkoncernen (Miljoner kronor)	20
4.5 Reinhold Väst AB och dess koppling till resten av koncernen, särskilt Reinhold AB.	21
4.6 Reinhold Göteborg bygg och fastighet HB	22
5 Analys	22
6 Sammanfattande diskussion	24
7 Källförteckning.....	25
7.1 Otryckta Källor.....	25
7.2 Tryckta källor	25
7.3 Elektroniska källor	26

1 Inledning

1.1 Introduktion

Sverige drabbades väldigt hårt av finanskrisen i början av 1990-talet. Under 1980-talet skedde flera stora organisatoriska och strukturella förändringar i finansbranschen. De strukturella förändringarna var främst den avreglering av kreditmarknaden som startade i början av 1980-talet på grund av en minskad tilltro till de gamla regleringarna samt påtryckningar om att liknande avregleringar skedde runt om i världen. (Pettersson, 2006, 389-393). De organisatoriska förändringarna bestod av en förändring i bankväsendet med sammanslagningar och fusioner av sparbankerna samt skapandet av storbanker som statliga Nordbanken respektive Gotabanken. (Larsson 1998, 205 f). Det var inte enbart Sverige som drabbades utan det har förekommit ett 30-tal bank och finanskriser mellan 1980-2000 (Bergström et al. 2002, 15). Två universella faktorer som brukar kopplas samman med bankkriser och som stämmer väl in på krisen under 1990-talet är dels en misslyckad makroekonomisk politik och en för snabb avreglering av tidigare regleringar på kreditmarknaden (Ibid).

Krisen anses ha startat under september 1990 då finansbolaget Nyckeln hamnade på obestånd och under 1990-1994 var bankernas gemensamma kreditförluster 175 miljarder medan under 1986-1990 var motsvarande förlust 9,5 miljarder och finansbolagens kreditförluster 1990-1991 motsvarades av 20 % av utlåningen (Furusten, 2009, 1; Larsson, 2011, 205). Detta resulterade i införandet av den statliga bankstödsnämnden 1993 för att undvika konkurser eftersom krisen drabbade både banker, finansbolag och fastighetsbolag (Bergström et al. 2002, 34-39).

1.2 Problembakgrund

På grund av avregleringen av kreditmarknaden under 1980-talet gavs bankerna fritt spelrum och låna ut i princip hur mycket pengar de ville. Eftersom fastighetsbranschen är mycket kapitalintensiv finansierades merparten av investeringarna med krediter vilket ingick i konceptet köpa + renovera + hyreshöjning = ökat belåningsvärde¹. När sedan värdestegringen på fastigheterna minskade kunde företagen inte längre betala av sina lån och gick i konkurs eller ombildades/rekonstruerades medan bankerna och finansbolag satt

¹ Se Rydbeck (1993), Exempelvis Friherren/Rådherren S. 14.

med säkerheter värda betydligt mindre än lånen (Bauer et al. 1992, 21 f) Under 1980-talet låg antalet konkurser på ungefär 7000 per år medan 1992 var samma siffra 22000 samtidigt som bankernas utlåning till icke finansiella företag hade ökat från 180 miljarder 1985 till 516 miljarder under 1992 (Furusten, 2009, 3). 1991 hade läget förvärrats och när Finans AB Gamlestaden ställde in betalningarna och priserna på fastigheter börjat falla var krisen inne i sin värsta fas (Larsson, 2011, 205 f). 1990-talskrisen har undersökts på många sätt med det har inte skrivits mycket om hur krisen påverkade fastighetsbolagen och hur strukturerna såg ut mellan bank, finansbolag och fastighetsbolag. Denna uppsats fokuserar på två skilda bolag, Reinholdkoncernen och Pensersfären med Finans AB Gamlestaden. Dessa är intressanta eftersom att de båda var väldigt framgångsrika under 1980-talet och bedömdes som välskötta stabila företag som sedan blev offer för krisen. Reinholdkoncernen gick i konkurs medan Finans AB Gamlestadens ägare Erik Penser blev tvingad att sälja sitt innehav i bolaget för en krona till Nordbanken (Bauer et al. 1992, 69).

1.3 Syfte och avgränsning

Syftet med denna uppsats är att undersöka hur finanskrisen under 1990-talet påverkade fastighetsbranschen, eftersom många fastighetsbolag gick i konkurs under krisen. Antalet fastighetsbolag som gick i konkurs var väldigt stort och denna studie avgränsas till att undersöka två stycken, ett fastighetsfinansbolag Finans AB Gamlestaden och ett fastighetsbolag Reinholdkoncernen.

1.4 Frågeställning

Hur påverkades Finans AB Gamlestaden respektive Reinholdkoncernen av 1990-talskrisen?

Fanns det några skillnader mellan bolagstyperna i hur de drabbades och agerade under krisen?

2 Teoretiska utgångspunkter

Kort genomgång av 1900-talets bankväsende och regleringar fram till 1990-talskrisen.

2.1 Affärsbankerna och regleringar i början av 1900-talet

I och med 1904 års monopoliserande av sedelutgivningen till Riksbanken försvann bankernas utgivningsrätt och Riksbankens roll som centralbank stärktes. På grund av detta och den ökade industrialiseringens kapitalbehov behövdes en omorganisering av bankväsendet. Detta ledde fram till 1903 års affärsbankslagstiftning som kom att stå sig under lång tid. En annan milstaple var omorganiseringen och utvidgningen av aktiehandeln vid Stockholms fondbörs som kom igång ordentligt och blev under 1910-talet en viktig finansieringsform som tog över obligationsemmiteringen för den växande industrin. Den nya affärsbankslagen 1911 var mer utförlig och berörde de olika bankbolagsformerna samt kapitaltäckningskraven och gav aktieförvärvsrätt till affärsbankerna. På grund av vissa begränsningar i lagstiftningen angående affärsbankernas aktiehandel och dess ökande popularitet bildade affärsbankerna så kallade emissionsbolag som enbart sysslade aktiehandel. Under första världskriget och mellankrigstiden var de svenska affärsbankerna inte lika hårt reglerade som efter andra världskriget och sparbankerna var de som erbjöd en hög inlåningsränta och satte därför ofta räntenivåerna för affärsbankerna istället för Sveriges centralbank, Riksbankens gör med diskontoräntan idag. (Larsson, 1998, 73-86).

2.1.1 Mellankrigstiden och dess kriser

Mellankrigstiden innefattade två finansiella kriser dels deflationskrisen 1920 som drabbade Sverige väldigt hårt och precis som 1990-talskrisen förvärrades av statens önskan om att försvara kronkursen vilket ledde till höga räntor vilket drabbade låntagarna svårt och därmed ökade kreditförlusterna för bankerna. I början löstes svårigheterna hos affärsbankerna med lån och övertagande från andra banker men till slut bildades en bankakut, AB Kreditkassan av Riksbanken tillsammans med affärsbankerna för att hjälpa till med kapital, men trots det försvann ett stort antal banker genom olika fusioner. Under denna period var industrisektorn den stora låntagaren med runt 50 % utlåningen och flera banker blev därför industriägare när de till slut krävde in panten. Det fanns även ett stort samarbete mellan bankerna där de hjälpte varandra med likvida medel och fusioner vilket gjorde att det aldrig blev fråga om en bankrusning utan allmänhetens förtroende var fortsatt högt under 1920-talskrisen. (Larsson, 1998, 90-98).

I kölvattnet av 1920-talskrisen initierades en översyn av banklagen där fokus låg på att förhindra de stora likviditetsproblem som drabbat bankerna under krisen att hända igen. Man var från statligt håll orolig över hur dessa problem spridit sig till industrin och vidare i näringslivet. Man kom fram till att förorda vissa justeringar till 1911 års banklag främst gällande aktieförvärvsrätten och den höga aktiebelåningsgraden som skett under 1920-talskrisen, man var även kritisk till bankinspektionens insats men försvarade dess roll. Slutgiltigen när utredningen var klar var krisen i mångt och mycket över vilket ledde till att man kom fram med väldigt svaga synpunkter och 1911 års lag stod sig även relativt oförändrad fram till 1930-talskrisen. (Larsson, 1998, 90-98).

Under 1930-talskrisen och efter att Sverige lämnat guldmyntfoten år 1931 framträdde en tid av ökad styrning från Riksbankens sida där affärsbankerna började följa dess lägre diskontoränta istället för att konkurrera mot sparbankernas höga inlåningsränta. Under denna tid ökade även statens inblandning i ekonomin i stort med ökat statligt företagsäggande samt en vision om att man hade en roll att fylla på den finansiella marknaden som stabilisator och trygghetsgivande part. (Larsson, 1998, 98-101).

Man tillsatte även en ytterligare utredning om banklagstiftningen för att utreda effekterna av krisen, då främst inriktad på Krugerkraschen och bankernas aktieförvärvsrätt. Ett antal förslag lades fram om en förändring av bankernas styrelser för öka oberoendet, till exempel genom att högst var femte styrelsemedlem fick ha en högre befattning i banken. Den största förändringen var dock indragandet om bankernas aktieförvärvsrätt, som trots sin ringa omfattning och redan hårda reglering avskaffades. Andra förändringar var avvecklandet av de solidariska bankbolagen som övergick i aktiebolag. De nya förändringarna till 1911 års banklag kom att gälla den första januari 1934. (Larsson, 1998, 98-101).

2.1.2 Ökad statlig styrning efter andra världskriget och riksbanksregleringen

Staten ökade sin inblandning i penningpolitiken och styrning av näringslivet efter andra världskrigets slut med ökat ägande av finansiella företag (Petterson, 2006, 384). Man hade redan under andra världskriget stramat upp politiken med vissa ränteregleringar och man förväntade sig en ekonomisk nedgång vid krigsslutet precis som efter första världskriget,

med det skedde aldrig utan istället syftade den nya kreditregleringen till att möjliggöra den stora omvandlingen Sverige skulle genomgå de närmaste åren (Larsson, 1998, 139 f).

Det som orsakade den mängd regleringar som kom i början på 1950-talet var statens önskan om att förändra samhället, bygga "folkhemmet" vilket innebär en omfattande satsning på främst bostadsbyggande, miljonprogrammen och elförsörjning, vattenkraften i Norrland. Detta krävde ofantliga mängder kapital som affärsbankerna förväntades bidra med. Det Svenska banksystemet var nu tydligt uppdelat i affärsbanker för att tillgodose krediter till industrin samt sparbanker för att tillgodose den växande arbetar och medelklassens banktjänster, främst insättning och bostadslån. Affärsbankerna hade växt sig stora på grund av dess aktiebolagsform med starka band till industrin medan sparbankerna genomgick en förändring av sammanslagningar och fusioner i slutet av 1960-talet. Staten ville här använda affärsbankerna men var oroliga att på grund av deras starka band till industrin inte kunna få de krediter som behövdes och bli utkonkurrerade av industrikrediter. (Petterson, 2006, 372-384).

Regleringarna startade 1952 med införandet av likviditetskvoter som reglerade bankernas tillgångar vilket då indirekt reglerade utlåningsvolymen samt emissionskontroll där Riksbanken hade möjlighet att bestämma över emissionen av obligationer, förlagsbevis och vissa andra värdepapper (Petterson, 2006, 385; Larsson, 1998, 144). Tillsammans med ett utlåningstak och räntereglering kulminerade regleringarna 1962 med placeringsplikten för försäkringsbolagen, vilket nu innebar att staten genom Riksbanken hade fullständig kontroll över det finansiella systemet och kunde styra kapitalströmmarna i form av obligationer till sina projekt, bostadsbyggande och kraftverksutbyggnad men även att mängden industriobligationer minskade kraftigt (Petterson, 2006, 384). Det var en ny roll för Riksbanken att agera som statens förlängda arm och det skedde i praktiken genom regleringar av bankernas kassakvoter och straffräntor ifall de behövde låna hos Riksbanken samt ett utlåningstak, och på så vis hade staten en mycket stark kontroll. Man hade visserligen hjälp till med att sätta upp AB Kreditkassan under 1920-talskrisen men att arbeta politiskt styrt var nytt och politiska utnämningar till Riksbankens styrelse var vanligt (Larsson, 1998, 144-147). Staten ökade även sitt ägande med nybildade PK-banken, hopslagningen av Postbanken och Sveriges kreditbank 1974 då man blev en av de tre stora aktörerna på bankmarknaden samt genom en stor ägarandel i AP-fonderna (Petterson, 2006, 385).

Effekterna av den hårda regleringen har diskuterats flitigt men det är inte en ensidigt negativ bild som framkommer då marknaden under denna tid var väldigt stabil samt att för bankernas del minskade konkurrensen då det var väldigt svårt att ta sig in på marknaden för nya aktörer. Det som dock kan konstateras är att mot slutet av 1970-talet uppstod en skepsis mot den hårda regleringen, särskilt kreditregleringen. Detta fick till följd att privatpersoner och banker genom ett antal "lösningar" befann sig i en alternativ kreditmarknad lett av nybildade finansbolag ägda av bankerna men på grund av att bolagsformen ej omfattades av bankregleringarna. Det var även en tid av effektivisering och ökad konkurrens från sparbankerna med sammanslagningar och 1982 skapades genom en fusion Första Sparbanken för att på allvar kunna konkurrera med affärsbankerna. (Pettersson, 2006, 380-385).

2.2 Avregleringen under 1980-talet

Det svenska finansiella systemet genomgick flera stora förändringar under 1980-talet. Bakgrunden var den starka statliga kontrollen som upplöstes under årtiondet med ett antal reformer som kulminerade med beslutet om borttagandet av utlåningsgränsen, den så kallade Novemberrevolutionen 1985 (Jonung, 2004).

I slutet av 1970-talet hade det uppstått en alternativ kreditmarknad jäms med den ordinarie. Bankerna åsidosatte kreditregleringen med hjälp av att skapa finansbolag som inte löd under bankernas regelverk men finansierades och ägdes av bankerna. De erbjöd både konsument och företagskrediter och blev framgångsrika på grund av människors minskade förtroende för den ordinarie kreditmarknaden och dess strikta regelverk. Den alternativa kreditmarknaden växte och samtidigt började andra länder att avreglera sin kreditmarknad vilket ledde fram till en ökad opinion för avreglering även i Sverige. Både banker, privatpersoner och regeringen genom Riksbanken ansåg att en förändring behövdes eftersom den nuvarande lagstiftningen inte längre följdes eller var trovärdig på dagens marknad. Det finns olika versioner om vad som var det avgörande ögonblicket när det gäller avregleringen även fast det egentligen borde benämnas omreglering eftersom ett regelverk ersattes med ett annat. (Pettersson, 2006, 380-86).

I Torsten Svenssons utredning "*Novemberrevolutionen om rationalitet och makt i beslutet att avreglera kreditmarknaden 1985*" från 1996 går han grundligt igenom beslutsprocessen

och de ansvarigas olika roller. Vid intervjuer med medlemmar i Riksbankstyrelsen under 1980-talet framkommer en bild av att det avgörande steget i avregleringen var den så kallade Novemberrevolutionen 1985 då räntetaket togs bort. Detta beslut var dock kulmen på en process som startade i början av 1980-talet med att Riksbanken introducerade riksobligationer samtidigt som man avskaffade kravet på att bankerna behövde placera en del av sin inlåning i bostads och statsobligationer, så kallade likviditetskvoter. (Svensson, 1996, 37-50).

Dessa instrument hade hjälpt till att hålla räntan nere och öka bankernas soliditet. Bankerna hade, som även nämnts tidigare genom nya finansiella lösningar lyckats undgå reglerverket och genom att till exempel undgå likviditetsbegränsningen genom att ge ut bankcertifikat och på så sätt öka sin kapitalbas för att finansiera de ökade obligationsköpen. De nya finansiella lösningarna och en internationell trend mot minskad reglering satte det gamla regelverket ur spel och Riksbanken tvingades att agera (Larsson, 1998, 205 f).

Nu hade istället socialdemokraterna tagit makten och de hade initialt en negativ syn på avreglering och det var en del diskussion med de borgerliga angående finanspolitiken men under perioden 1982-1984 minskade skepsisen i båda lägren och en avreglering framstod som en nödvändig snarare än önskvärd lösning. Beslutsvägen till dessa förändringar startade i början av 1980-talet av den dåvarande borgerliga regeringen med Thorbjörn Fälldin i spetsen som gav direktiv om två olika utredningar, den första beställdes 1977 och var en valutakommitté som kom med sitt betänkande 1985. Den andra initierades 1980 och var ledd av Jan Wallander, Handelsbankens ordförande som skulle göra en översyn av kreditmarknaden. Dess betänkande, *en effektiv kreditpolitik* kom i oktober 1982. De kom fram till att dagens regleringar inte fungerade på ett önskvärt sätt eftersom att det redan hade bildats en alternativ kreditmarknad och var främst en kritik av dagens regleringar, inte en rapport om avreglering. Trots detta sattes en avreglering igång i början av 1980-talet. (Svensson, 1996, 37-64).

2.2.1 Figur 1. Larsson (1998) beskriver avregleringens olika steg

1. Emissionskontrollen lättades från 1983 och fick mot slutet av 1980-talet allt mer karaktären av att vara information från Riksbanken.
2. Räntere regleringen för banker ersattes av rekommendationer 1983 och avskaffades helt 1985.
3. Utlåningstaken för banker och regleringar av finansbolagens utlåning avskaffades i november 1985.
4. Kreditinstitutens upplåning i riksbanken mot straffränta avskaffades i november 1985 och ersattes av ett system med räntetrappa där räntan på lån från riksbanken var beroende av lånets storlek.
5. De slutliga delarna av kreditinstitutens placeringsplikt avskaffades 1986.
6. Valutaregleringen som styrde kapitaltransaktionerna mellan Sverige och utlandet började succesivt avskaffas från 1985 och försvann helt 1990 för att ersättas av beredskapslag.

Källa: Larsson, 1998, 207.

De viktigaste stegen var avskaffandet av räntere regleringen, den hade inte i så stor grad påverkat inlåningsräntorna men utlåningsräntorna och hade skapat en brist på krediter vilket vid borttagandet gav bankerna stark ökade låneintäkter (Bergström et al. 2002, 15-17). Detta tillsammans med borttagandet av utlåningstaket gav bankerna möjligheter att låna ut i princip hur mycket de ville och startade en kraftig kreditexpansion i mitten av 1980-talet och från 1985-1990 ökade utlåningen med 153 % i nominella termer (Bergström et al. 2002, 15 f).

2.3 Ökat utlåning fram till 1990-talskrisen

Den nyligen avreglerade kreditmarknaden reagerade med en ökad konkurrens om kunderna vilket startade en ordentlig lånekarusell. Utlåningsmarknaden blev väldigt lönsam och eftersom bankerna nu hade tillåtelse att låna upp kapital utomlands var kapitalet inte längre ett problem och kunden kunde i princip alltid hitta en långgivare som var villig (Pettersson, 2006, 385-390).

Bankmarknaden höll också på att förändras, flera fusioner ledde till ett fåtal storbanker. Från bildandet av den helstatliga kreditbanken 1951 och fusionen 1974 med postbanken bildades PK-banken. 1986 bildades Nordbanken av en fusion mellan Sundsvallsbanken och Uplandsbanken och köptes i sin tur upp av PK-banken 1989 och bytte namn till Nordbanken. Handelsbanken köpte skånska banken 1990 och Sparbanken Sverige AB, en fusion av majoriten av landets sparbanker blev ännu en storbank. Även Gota bank växte, där en sammanslagning av dåvarande Gota banken med Wermlandsbanken och Skaraborgsbanken genom moderna finanstekniska lösningar genomfördes. Genom holdingbolaget Gota styrt av investmentbolaget Proventus köptes de nämnda bankerna upp och Proventus agerade som en aktiv ägare där banken helt enkelt var en investering vilket var nytt på bankmarknaden och fick ta en del kritik trots att upplägget var helt lagligt De fem storbanker man pratar om under början av 1990-talet var alltså statligt ägda Nordbanken, Sparbanken Sverige AB, Handelsbanken, SEB och Gota Bank. (Pettersson, 2006, 387 f).

2.4 1990-tals krisen

1990-talskrisen berodde på en expansiv utlåning från bankerna sida under 1980-talet, främst till fastighetsbranschen. Det första tecknet kom när Första sparbanken fick betalningssvårigheter efter svåra kreditförluster och fick hjälp av statligt kapitaltillskott hösten 1991. Nästan ett år senare fick Gotabanken ställa in sina betalningar vilket var startskottet för en mer omfattande statlig inblandning. Staten gick här in som garant med en insättningsgaranti för att upprätthålla allmänhetens förtroende för bankerna och undvika en bankpanik. Den statliga Nordbanken var också illa ute och regeringen bestämde att man skulle precis som under 1920-talskrisen inrätta enen bankakut, den så kallade bankstödsnämnden som skulle ansvara för stödåtgärder till bankerna. (Pettersson, 2006; 389-393).

Nordbanken drabbades särskilt hårt av krisen och man fick dela upp banken flera bolag där Securum och Retriva agerade som avvecklingsbolag för "slaskkrediter" för att på så sätt kortsiktigt förbättra räkenskaperna hos Nordbanken där de säkrare krediterna omallokerades. Nordbanken privatiserades och 1993 köptes resterna av Gota bank och heter idag Nordea. Dessa åtgärder minskade statens kostnader för stödåtgärderna som efter försäljningen beräknas till 35 miljarder kronor. (Pettersson, 2006, 389-393). Genom att Riksbanken till slut lät lämna den fasta växelkursen 1992 och lät kronan flyta tillsammans med räntenivåer på 500 % under en kort tid fick bankerna en kort andningspaus (Larsson, 2011, 206). Den största kreditförlusten för bankerna var i allmänhet fastighetsbolagen, när fastighetsbolaget Nyckeln i Stockholm fick ställa in sina betalningar 1990 startade en stark oro på fastighetsmarkanden och den följdes av ett stort antal konkurser i början av 1990-talet (Furusten, 2009, 1 f). Den andra krisen för fastighetsbolagen kom när Gamlestaden i augusti 1991 ställde sina betalningar vilket drabbade Nordbanken väldigt hårt (Larsson, 2011, 206). Fastighetsbolagen drabbades eftersom utlåningen hade ökat dramatiskt till bostadsbyggande och priserna gick spikrakt uppåt. När marknaden sedan började svikta och de stora lånen skulle amorteras hade säkerheterna i form av fastigheter minskat så mycket i värde att de inte längre motsvarade lånen.

3 Metod/källkritik

Materialet för denna undersökning består av dels facklitteratur och vetenskapliga artiklar för att förklara förloppen fram tills 90-talskrisen. Själva undersökningen utgår ifrån Rydbeck (1993) utredning om bankernas kreditförluster och ansvar jämt mot staten som på grund av Rydbecks uppdrag och de befogenheter han gavs av Finansdepartementet kan hans rapport räknas som en förstahandskälla. Materialet om Reinholdkoncernen består dels av tidningsartiklar från berörda tidsskrifter i början av 1990-talet, samt av moderbolaget och ett handelsbolags konkurshandlingar. Dessa konkurshandlingar inkluderar bland annat konkursberättelsen och årsredovisning och är rekvirerade från Centrum för Näringslivshistoria. Handlingarna angående Finans AB Gamlestaden består dels av Rydbecks rapport men främst av Stockholms Fondbörs utredning om Gamlestadens öde vilket även den får klassas som en förstahandskälla då berörda parter medverkat fullt ut och samarbetat

med utredningen. Den kritik som kan framföras om det nämnda materialet är balansgången mellan att få exakt det material man önskar och det material som är genomförbart att inhämta. När det gäller Reinholdkoncernen har därför en avvägning fått göras och en del material som skulle vara önskvärt att rekvirera via till exempel intervjuer från de inblandade är hämtat från tidens nyhetsflöde. För att minimera problematiken har flera olika artiklar ställts mot varandra och granskats samtidigt som alla nyckeltal och finansiell information är hämtade direkt från konkurshandlingarna.

4 Empirisk undersökning

Kapitlet inleds med att beskriva hur marknaden såg ut för fastighetsbolag i början av 1990-talet. Därefter beskrivs Friherren/Rådherren som exempel ur Rydbecks utredning för att mynna ut i studien om Finans AB Gamlestaden respektive Reinholdkoncernen.

4.1 Fastighetsbranschen under början av 1990-talet

4.1.2 Figur 2. Krascher bland bygg- och fastighetsbolag, orsak och fastighetsvärde 1990-1992

Fastighetsbolag	Fastighetsvärde (Miljarder kronor)
Coronado (bet inst)	13,0
Reinhold (Konkurs)	7,0
BGB (konkurs)	6,2
Constructa (konkurs)	4,4
Betongbyggen (konkurs)	4,0
Concolidator (konkurs)	4,0
Barkman (bet inst)	4,0
Avena (konkurs)	4,0
Conata/NP Lund (konkurs)	3,2
Pronator (rekonstrukt)	3,2
Anderssons (bet inst)	2,3
Bäcke Vik (konkurs)	2,0
Cicconia (konkurs)	1,7
Granaten (konkurs)	1,7

Friherr/Rådherren (konk)	1,7
Convector (betinst)	1,5
Tekton Grip (konkurs)	1,1
Adamas Fast (konkurs)	1,1
Allhus (bet inst)	1,0
Realia (bet inst)	0,9
Totalt	68

Källa: Larsson, 1992.

Mellan september 1990 och 1992 hade fastighetsbolag med ett fastighetsinnehav värderat till 68 miljarder hade gått i konkurs, Inkluderas även bolag som genomgår rekonstruktion ökar värden till över 100 miljarder kronor (Larsson, 1992). I Figur 2 kan det utläsas hur krisen påverkade fastighetsbolagen och vad det fick för konsekvenser. De höga fastighetsvärdena var ofta högt belånade, där vissa av de förekommande företagen finns granskade i Rydbeck (1993) rapport, Adams, Friherren/Rådherren, Coronado vilka samtliga resulterade i betydande kreditförluster.

4.2 Rydbecks utredning om styrelseansvar

1993 fick advokat Otto Rydbeck uppdraget av Finansdepartementet att utreda ifall ”*det finns grund för staten att såsom ägare till Nordbanken att, att vecka talan om skadestånd till banken enligt kap 5. Bankrörelselagen (1987.617)*”. Uppdraget var tvådelat, dels att undersöka kreditförluster under 1988-1990 samt att undersöka avgångsvederlag och andra förmåner till styrelserna under 1991. För att exemplifiera hur relationen mellan bank och kund såg ut samt hur kreditgivningen kunde se ut under slutet av 1980-talet ges här ett exempel från Rydbecks utredning med utgångspunkt i ett företag i figur 2.

4.2.1 Friherren/Rådherren

Friherren/Rådherren var ett fastighetsbolag som officiellt ägdes av en kvinna men drevs enligt full kännedom från banken av hennes man som tidigare vart dömd för ekonomisk brottslighet med bland annat miljonskulder till skatteverket. Trots att frun enbart hade en treårig gymnasieexamen med vissa kurser i främmande språk figurerade hon som styrelseledamot, suppleant eller delägare i 43 aktiebolag och 2 kommanditbolag innan

konkursen var ett faktum. Konkursförvaltaren skriver att hennes obestånd är *"en direkt följd av relationen till maken"* (Rydbeck, 1993, 87).

Friherren startade 1987 med ett aktiekapital på tio miljoner som maken fått genom en försäljning av ett tidigare fastighetsbolag och man investerade ytterligare 700 miljoner i fastigheter under 1988. Ett antal företag köptes upp och bildade Rådherren vars fastigheter skulle förvaltas av Friherren. Bolagen hade under sin storhetstid under 1989 ett fastighetsinnehav värderat till 1,5 miljarder kronor och en aktieportfölj värd 300 miljoner. Från vintern 1988 till 1989 gavs en ökad kreditlimit från Nordbanken, trots att företagets avkastning på fastigheterna var mindre än räntekostnaderna vilket fick lösas med löpande fastighetsförsäljningar. Limithöjningarna för bolagen var 200 miljoner för Friherren och 121 miljoner för Rådherren 1989 respektive 220 och 158 miljoner 1990. PK-banken var lika generösa och gav företagen en gemensam limit på 400 miljoner för fastighetsköp mot 80 % av belåning i fastigheterna. (Rydbeck, 1991, 89-93). PK-bankens centralkommitté var också införstådd med ägarförhållandena och beskrev maken som *"verksam i bolaget, med ett något brokigt förflutet"*, vilket senare diskuterats av styrelsen som kom fram till att *"han inte skulle vara diskvalificerad för evigt"* (Rydbeck, 1993, 92).

Bolagen och bankens framtidsutsikter var grundat på en kontinuerlig värdestegring av fastighetsvärden och en egen analys från bankens sida ifall intäkterna från fastigheterna kunde betala av lånen saknades helt. Det har även funnits tveksamma värderingsutlåtanden om fastighetsprospekt och framtida hyresintäkter samt rent bedrägliga värderingsbevis. Under perioden då limiten höjdes från bankerna hade Friherren endast en vinst på 500000 kr exklusive fastighetsförsäljningar till Rådherren. Rydbeck (1991) framhåller att höjningen av limiten varit högst olämplig med tanke på företagets faktiska prestation under perioden. Ifall bankerna hade använt den information de hade om ägarförhållandena och satt sig in i företagets faktiska vinst bör de med all sannorlighet sluppit kreditförlusterna. (Rydbeck, 1991, 89-93).

4.3 Pensersfären och Finans AB Gamlestaden

4.3.1 Figur 3. Bolagsbeskrivning Pensersfären²

Ägare	Erik Pensers	Yggdrasil	Nobel Industrier AB	Finans AB Gamlestaden
Ägarfördelning	100 % av aktierna i Yggdrasil	Huvudägare i Nobel Industrier	Huvudägare i Finans AB Gamlestaden	Resterande ägare 15 %
Ägarandel i Finans AB Gamlestaden	Majoriteten av aktierna i Finans AB Gamlestaden	37,7 % av aktier i Finans AB Gamlestaden	48,2 % av aktierna i Finans AB Gamlestaden	Pensersfären 85,9 % av aktierna i Finans AB Gamlestaden

Källa: (Bauer et al. 1992, 152-156)

Erik Pensers och hans holdingbolag Yggdrasil AB ägde genom Nobel industrier AB Finans AB Gamlestaden. Under slutet av 1980-talet ansågs Gamlestaden vara ett prickfritt finansföretag utan kreditförluster som passerat tidigare granskningar av bankinspektionen utan anmärkning. Det fanns även ett starkt band mellan Gamlestaden och bankerna, både professionellt och privat där en stor andel tidigare banktjänstemän innehade poster inom Gamlestaden (Bauer et al. 1992, 150 f). Nobel industrier var även aktieägare i Nordbanken från juli 1989 till december 1990 med en 12 % andel vilket enligt jävkriterier i 2 kap 17 § BRL bör behandlas av oberoende sektioner i banken, eftersom jävkrediter definieras som krediter till företag med mer än 3 % aktieinnehav i banken, staten exkluderad. (Rydbeck, 1993, 43-48). Efter fastighetsbolaget Nyckelns fall började det spekuleras i tidningarna om att även Gamlestaden hade problem, bolaget var nämligen känt för att ge stora topplån till fastighetsbolag precis som Nyckeln. Konkurrensen bland kreditföretag under denna tid var väldigt hög så därför drevs bolagen mot väldigt höga belåningsvärden. Blancokrediter (över 100 % belåningsgrad) förekom och de höga krediterna till fastighetsbranschen accepterades delvis på grund av dess värdeökningar (Bauer et al. 1992, 145 f). Bolaget borsstoppades den 26 september 1990 och efter en uppgörelse med bolagets sex största banken för att lösa den

² Tyvärr saknas vissa uppgifter i Bauer et al. (1992) då de väljer att inte fokusera på årsredovisningarna utan aktieinnehav bedöms ibland termer av majoritetsägare. Det hade varit önskvärt att inneha årsredovisningarna för bolagen under 1990 och 1991.

framtida finansieringsfrågan samt ett beslut från ägarna att skjuta till 500 miljoner kronor i det så kallade oktoberavtalet lugnade sig marknaden och börsstoppet hävdes. (Bauer et al. 1992, 27 f). På grund av rädslan att finansbolag inblandade i fastighetsbranschen skulle gå i konkurs agerade bankerna tillsammans med Finansinspektionen för att stödja flera bolag bland annat Gamlestaden eftersom en konkurs ansågs skulle kunna leda till minskat förtroende till bankväsendet i stort (Bauer et al. 1992, 150). Det innebar även att ägarna "tvingades" att garantera en viss konsolideringsgrad hos företagen för att erhålla ökad kreditlimit eller förlängda krediter vilket i efterhand har diskuterats flitigt eftersom Pensersfären räknas som en så kallad "oäkta koncern"³ samt det juridiska efterspelet. Nu hade Yggdrasil, Nobel industrier och Gamlestaden ett kreditramavtal på 6,5 miljarder och slapp därför den dyra upplåningen på den öppna marknaden. Under 1991 följde flera förhandlingar med bankerna och när bolaget presenterade sin delårsrapport var den befarade kreditförlusten 150 miljoner och det beräkna resultatet sänktes med 60 miljoner till 71 miljoner. Löpande förhandlingar med bankerna skedde under början 1991 och man hävdade att det fanns krediter tills årsskiftet 1992. Trots att Gamlestaden sålde av tillgångar blev läget sämre och i ett pressmedelände under juli 1991 förhandlade Gamlestadens ägare Yggdrasil och Nobel med bankerna om ytterligare stöd för att hitta en långsiktig lösning för krisande Gamlestaden som på grund av den övergripande finanskrisen ansågs bli långvarig. Under juni presenterade Nobel ett betydande nedskrivningsbehov på 1750 miljoner i Gamlestaden och handeln med aktierna stoppades och vid bokslutet 30 juni 1991 redovisades en förlust på 2829 miljoner varav 2702 miljoner var reserverade för kreditförluster vilket innebar att bolagets egna kapital var förbrukat. (Bauer et al. 1992, 20-29).

Den 26 augusti gick bankerna tillsammans med Gamlestaden ut i ett pressmedelände där man berättade om en överenskommelse där Nordbanken skulle ta över Erik Pensers aktier i Yggdrasil för en symbolsumma samt Nobels aktier i Gamlestaden och Penser beskrevs av Nordbankens styrelseordförande Björn Wahlström som "*utblottad, slut och färdig*". (Bauer et al, 1992, 28). Planen var att Gamlestaden skulle tas över och räddas av kreditgivarna för

³ Varken äkta eller oäkta moderbolag har en lag något ansvar för dotterbolagens skulder (Bauer et al. 1992, 156)

att sedan avvecklas medan Nobel och Yggdrasil skulle rekonstrueras. I detalj gick det till på följande sätt.

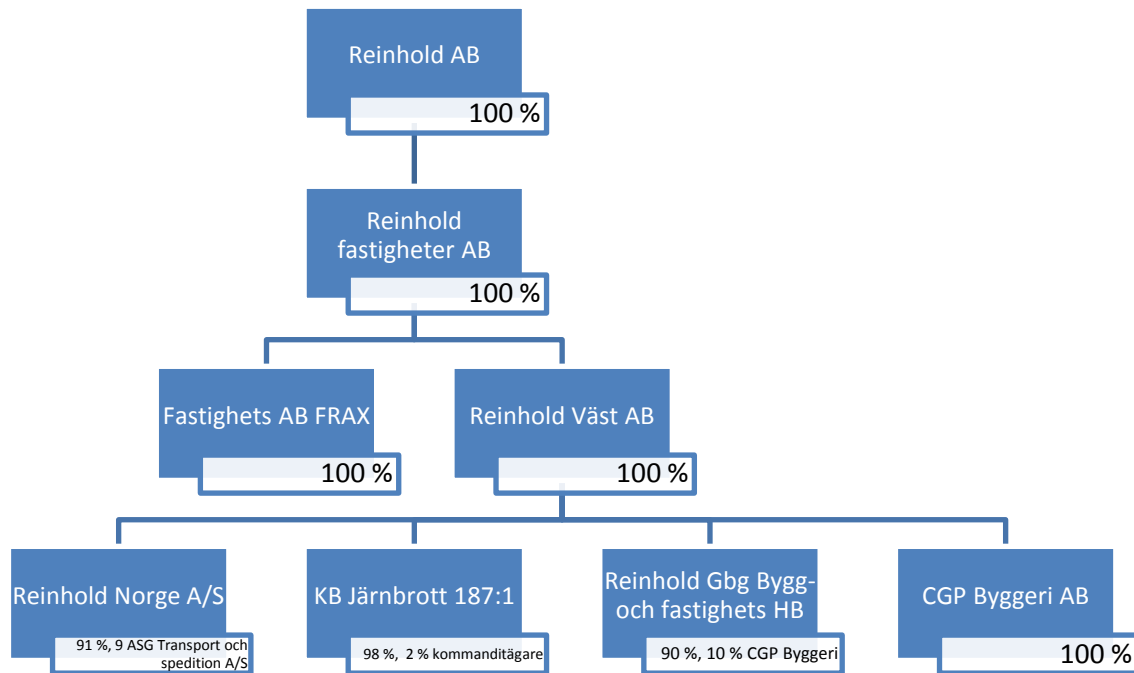
Nordbanken tog över Nobel och Yggdrasils aktier i Gamlestaden för en krona medan Nobel skulle skjuta till 2000 miljoner i villkorade ägartillskott och senare 223 miljoner i ovillkorade ägartillskott till Gamlestaden. Detta skulle av Nobel finansieras med en nyemission på fem miljarder. (Bauer et al. 1992, 28). Bankerna agerade på detta vis eftersom man var livrädd för en konkurs i Nobel ifall man låtit Gamlestaden gå i konkurs eftersom Nobel nämligen hade 1.7 miljarder i fordringar på Gamlestaden vilka skulle ha blivit värdelösa och påverkat hela koncernen samt rädslan för att låta Nobels utländska investerare åka på en förlust inkluderades Finansinspektionen i förhandlingarna. (Bauer et al. 1992, 29). Det har även framkommit diskussioner om Gamlestadens bokföring under denna period med bristande information kritik mot värderande av tillgångar, dock inget de blivit fälda för (Bauer et al. 1992, 273 f).

Den kritik som framkommit angående kreditgivningen till Pensersfären är bristen på samordning av lånen till de olika bolagen och ägaren. Nordbanken var den stora långivaren, PK-banken gav separata krediter till Erik Penser, Yggdrasil och Gamlestaden. Norra Nordbanken lämnade krediter till Erik Penser och Nordbanken. (Rydbeck, 1993, 44). Det gavs även en del krediter till vissa dotterbolag genom vissa komplicerade transaktioner som dock inte kommer utredas vidare i denna uppsats. Viss sammanslagning av limiten har dock skett till exempel hos Norra Nordbanken där samlimiten var 550 miljoner för Erik Penser tillsammans med Gamlestaden, vilket saknades helt i PK-banken. Vid en genomgång 1991 framkommer det att den totala utlåningen till Penser-sfären uppgår till 11,5 miljarder kronor och kreditförlusterna hos Gamlestaden uppgick till 8 miljarder (Bauer et al. 1992, 151). Gamlestadens personliga bankman framförde förslag på samlimitering⁴ men blev nekad av bankens centralstyrning och motståndet var starkast på lokalt håll där de olika kontakterna med delar av sfären hölls. Säkerheterna bestod av aktier i Yggdrasil och i Nobel industrier vilket var diskutabelt eftersom banken även lånade ut stora summor till Nobel industrier. Även direkta lån till Erik Penser pantsattes med aktier i Yggdrasil. (Rydbeck, 1993, 43-48).

⁴ Kreditgräns för hela koncernen.

4.4 Reinholdkoncernen

4.4.1 Figur 4. Koncernöversikt Reinholdkoncernen. Ägarandel för Reinhold AB i procent.



Källa: Konkursförvaltarberättelse, Reinhold Väst AB, 17 augusti 1992.

4.4.2 Reinholdkoncernen

Reinholdkoncernen hamnade på obestånd i mars 1992 och konkursen blev även omskriven utomlands. "Market analysts said it was the biggest bankruptcy in the Swedish real-estate and construction sector to date. "The group's holdings are believed to amount to five billion Swedish kronor to six billion kronor (\$841 million to \$1 billion)," said an analyst". (Wall Street Journal Europe, 1992). Koncernen medger att konkursen kommer att medföra betydande kreditförluster till borgenärerna och att den långsiktiga utvecklingen på fastighetsmarknaden kommer utröna dess storlek. Reinholdkoncernen förklarade sig bankrutta den 18 februari på grund av oförmåga att betala sina kreditgivare. Dess verksamheter utomlands var redan sålda innan konkursen och i Sverige togs deras byggprojekt över av Skanska AB. (Wall Street Journal Europe, 1992).

Reinhold Gustafsson, en av Sveriges miljardärer under företagets storhetstid i mitten av 1980-talet bestämde sig under 1988 för att köpa tillbaka företaget från börsen där det vart

registrerat sen 1981. Detta skedde eftersom man ville låta företaget gå vidare till nästa generation och nya regler för arvs och förmögenhetsbeskattning skulle enligt Reinhold Gustafsson innebära att " *Barnen skulle ha tvingats sälja aktier för att klara av realisationsvinstbeskattningen vid ett arvsskifte, det skulle kunna ha äventyrat ägarbilden och familjens möjlighet att ta ett långsiktigt ansvar*" (Dagens industri, 1988). Genom att låta ett annat av Gustafssons bolag lägga ett bud på alla kvarvarande aktier på börsen har familjen en möjlighet att återta majoriteten i företaget och dess röststarka aktier. Det kostade 2,8 miljarder eller 185 kr per aktie och finansierades med hjälp av lån, och skälet angavs till att företaget privatiseras för att inte behöva fly utomlands för att undvika de nya taxeringsreglerna. Detta innebär att skattekostnaderna för att föra över aktierna till barnen blir lägre medan räntekostnaderna för Reinholdkoncernen ökar. Det skall dock poängteras att detta inte var något unikt beteende under denna period utan det har beräknats att röststarka aktieposter till värden av sex miljarder privatiserades vid lagändringen (Dagens industri, 1988). 1992 blev skulderna för tunga och koncernen tvingades till att ansöka om konkurs med skulder på över tio miljarder (Hedström, 1992).

4.4.3 Figur 5. Nyckeltal Reinholdkoncernen (Miljoner kronor)

Nyckeltal	Reinholdkoncernen	Reinhold Väst AB	Reinhold Gbg HB
Skuldsättningsgrad 1989	48 %	29 %	52 %
Skuldsättningsgrad 1990	76 %	76 %	85 %
Aktiekapital 1991	0,74	73,6	X
Finansnetto 1991	0,59	18,2	41,9
Resultat 1990	10,9	14,6	-20,7
Resultat 1991	X	-0,7	-13,0

Källa: Konkursförvaltarberättelse, Reinhold Väst AB, 17 augusti 1992.

4.5 Reinhold Väst AB och dess koppling till resten av koncernen, särskilt Reinhold AB.

Reinhold Väst benämns som moderbolag i konkursberättelsen och bedriver byggnadsrörelse och fastighetsförvaltning i egen regi samt via dotterbolagen⁵. Under 1988-1991 hade verksamheten gått väl och man redovisade ett positivt finansnetto⁶ på 18,2 miljoner under 1991. Kassaflödet har också varit positivt under 1990 och 1991 men dirigerats vidare inom koncernen. Revisorerna poängterar särskilt att företaget sedan utköpet från börsen 1988 har haft en positiv resultatutveckling och både lämnat utdelning till aktieägarna och koncernbidrag. Dess likviditet är dock beroende av intäkter från övriga bolag i koncernen och direkt knutet till ett koncernkonto i SE-banken. På grund av betalningssvårigheter och likviditetsproblem tvingas styrelsen till att under september 1991 ansöka om en uppgörelse med de huvudsakliga kreditgivarna om 12 månaders ränterabatt med möjlighet till viss förlängning vid behov, detta medgavs. Betalningssvårigheterna resulterade även i en kontrollbalansräkning⁷ enligt begäran från styrelsen 21 oktober 1991. Då koncernens bolag var beroende av varandras betalningsförmåga och delade konton begärde styrelsen Reinhold AB i konkurs när de inte kunde betala sina kreditgivare och resten av koncernen följde efter. Reinhold AB som beräknats hamna på obestånd den 18 februari 1992 hade flera av dotterbolagen som kreditgivare och eftersom en fordran på 283 miljoner från Reinhold Väst till Reinhold AB blir värdelös när Reinhold AB ställer in sina blir Reinhold Väst fordringar på ägarbolaget värt noll. Fristdag⁸ är den tredje mars 1992 och betalningsinställelse beräknades till den 18 december 1992 för Reinhold Väst. Värt att notera är att av de totalt 289 miljoner i omsättningstillgångar 31/12-1991 var 283 miljoner den nämnda fordringen på Reinhold Väst. En annan direkt bidragande orsak till Reinhold Väst konkurs var en övervärdering av dess fastighetsbestånd som värderats till 85 miljoner men endast har ett bokfört värde på 41.4 miljoner. Man noterar även att styrelsen bör ha utfört en kontrollbalansräkning tidigare då de redan under juni 1991 förmodat att en nedskrivning av Reinhold Väst fordran på Reinhold AB var lämpligt. Revisorerna påpekar slutligen att

⁵ Se Koncerndiagram, Figur 4.

⁶ Skillnaden mellan de finansiella intäkterna och kostnaderna (Ne, 2013).

⁷ Styrelsen är tvingat till en kontrollbalansräkning om man förmodar att mer än halva av det bundna egna kapitalet är förbrukat (Svenska Standardbolag AB).

⁸ Med fristdag avses dagen då ansökningen om gäldenärens försättande i konkurs kom in till tingsrätten 2 §.

koncernens konkurs har en direkt koppling till kreditgivarnas inställning till att efterskänka räntor. (Konkursförvaltarberättelse, Reinhold Väst AB, 17 augusti 1992).

4.6 Reinhold Göteborg bygg och fastighet HB

Reinhold HB bestod av två delar, en förvaltningsenhet och en byggnadsenhet. Om man tittar på förvaltningsenheten respektive byggnadsenheten för sig uppvisar byggnadsenheten ett nollresultat medan förvaltningsenheten ett negativt resultat efter finansiella kostnader. På grund av att bolaget ägdes till 90 % av Reinhold Väst och resterande 10 % CGP Byggeri och på grund av dess fordringar hos moderbolaget var man direkt knuten till resten av koncernen. Handelsbolaget sattes i konkurs den 3 mars 1992 som en direkt följd av Reinhold Väst och resten av koncernens konkurs. Reinholdkoncernens största långgivare var SE-banken genom Svensk Fastighetskredit AB men även Nordbanken hade en hel del fordringar som genererade kreditförluster (Hedström, 1992). (Konkursförvaltarberättelse, Reinhold Göteborg bygg och fastighet HB, 17 augusti 1992).

5 Analys

Både Reinholdkoncernen och Pensersfären drabbades väldigt hårt av 1990-talets finanskris. Den tidigare reglerade finansmarknaden hade börjat luckras upp under början av 1980-talet på grund av dess inaktuella reglerverk som hade börjat kringgås samt av påtryckningar utifrån. Det ledde till en ökad utlåning efter 1985 när lånetaket togs bort, den så kallade Novemberrevolutionen. Det var nu väldigt lätt att få tag på krediter och bankerna var mycket frikostiga vilket gav möjligheter till den kapitalintensiva fastighetsbranschen att växa mycket fort. Det hade blivit enklare att låna stora summor och kontrollen hos bankerna var bristfällig som vid Rådherren/Friherren vilket till slut kom att resultera i stora kreditförluster för bankerna. Tron på en fastighetsmarknad med ständig uppgång resulterade i en väldigt hög skuldsättningsgrad hos företagen, vilket visat sig både vara riskabelt för företagen och bankerna, som figur 2 visar var det stora fastighetsvärden det handlade om. Gamlestaden och Reinhold ansågs båda vara välskötta innan krisen som visade på hur riskabelt upplägget med stora andelar lån och fastighetsinvestering var under denna tid. Bankerna agerade även diskutabelt när det kommer till Gamlestaden, eftersom man inte hade samlat ihop krediterna hos de olika bolagen i Pensersfären hade man väldigt svårt att överblicka hur stora lån man gett totalt sätt. Detta tillsammans med pant i form av aktier i Yggdrasil

resulterade i att om det ena bolaget gick i konkurs skulle panten bli värdelös. Dock försökte bankerna i Reinholdkoncernen, Pensersfären och Friherren/Rådherren rädda bolagen genom olika förlängningar av krediten, samt höjd limit, kanske främst för att undvika egna större förluster. Längst gick man för att rädda Gamlestaden vilken faktiskt undvek konkurs genom belysta åtgärder. Troligen skedde detta eftersom man även från finansinspektionens sida var livrädd att låta ett finansbolag gå i konkurs eftersom det hade dragit med sig andra bolag i fallet som Nobel och lett till oroligheter på marknaden och ännu större kreditförluster. Trots detta generade krisen i Gamlestaden en kreditförlust på 8 miljarder kr.

Reinholds koppling till bankerna är lite annorlunda, istället för stora krediter och höjningar av limiten var man redan högt belånad innan krisen på grund av utköpet från börsen 1988 vilken kan ha haft en bidragande orsak till konkursen. Man har även en ökad skuldsättningsgrad från 1989 fram till konkursen 1992 på grund av liknande betalningssvårigheter och kreditproblem som fanns i branschen i övrigt. Något anmärkningsvärt är dock känsligheten i dessa båda företags organisationsstrukturer. Både Reinholdkoncernen och Pensersfären var upplagda så att bolagen i organisationen var helt beroende av varandra. På grund av fordringar på Reinhold AB gick resterande bolag i konkurs när Reinhold AB fick ställa in sina betalningar. I Pensersfären skulle samma sak hänt om inte bankerna valt att rädda Nobel vars fordringar på Gamlestaden hade gjort att Nobel fått en akut likviditetskris. Reinhold lade dock grunden till sitt obestånd innan krisen genom att köpa tillbaka aktierna från börsen till en kostnad på 2,8 miljarder.

Det gemensamma var dock den höga belåningsgraden som skedde med otillräcklig pant. Att som Gamlestaden ge krediter till över 100 % av fastighetens värde gick bra så länge den ökade i värde, vilket verkar ha blivit standard hos kreditgivarna. Det finns också uppgifter om direkt felaktig eller missvisande fastighetsvärderingar inte var helt ovanligt vilket även kan förklara vad som skulle visa sig resultera i stora kreditförluster och kraftiga nedskrivningar.

6 Sammanfattande diskussion

För att besvara frågeställningen i inledningen, påverkades både Pensersfären och Reinholdkoncernen av den höga belåningsgraden de hade byggt upp under 1980-talet vilket fick konsekvenser när fastighetspriserna sjönk och fastighetsvärden fick skrivas ned. Det resulterade i bolagens respektive kris och var ett generellt mönster under 1990-talskrisen bland fastighetsbolag med hög skuldsättningsgrad. De största likheterna mellan bolagen är dess strukturer och hur bolagen i koncernen är beroende av fordringar av varandra, vilket fick som konsekvens att Reinholdkoncernen gick i konkurs medan det gav bankerna incitament att inte låta Gamlestaden gå i konkurs. Denna känslighet bygger på en hög belåningsgrad och fungerar så länge ingen del av koncernen hamnar i obestånd. Detta är också den största skillnaden, Gamlestaden i form av finansbolag ansågs ha ett högre existensberättigande på grund av vilka konsekvenser en konkurs förmodades innebära medan Reinhold sågs som ännu en fastighetskonkurs. Reinhold hade även en nackdel med väldigt höga lån två år innan krisen på grund av skattemässig arvsplanering, vilket kan ha bidragit. Slutligen innebar krisen att Gamlestaden gjorde en kreditförlust på 8 miljarder medan konkursen i Reinholdkoncernen innebar skulder på över tio miljarder.

7 Källförteckning

7.1 Otryckta Källor

Centrum för Näringslivshistoria. Bromma. Konkursförvaltarberättelse inklusive årsredovisning. Lindebergs Auktoriserade revisorer. Reinhold Väst AB, 17 augusti 1992.

Centrum för Näringslivshistoria. Bromma. Konkursförvaltarberättelse. Lindebergs Auktoriserade revisorer. Reinhold Göteborg Bygg och Fastighets HB, 17 augusti 1992.

7.2 Tryckta källor

Bauer, S., Boman, R., Gometz, U., Munck, J. (1992). Nobel industrier, Gamlestaden, Erik Penser och bankerna, händelseförlopp, bedömningar och förslag. Rapport från en av Stockholms fondbörs tillkallad utredning. Stockholms Fondbörs. Stockholm.

Bergström, C., Englund, p., Thorell, P. (2002). Securum och vägen till bankkrisen. SNS Förlag. Stockholm.

Hedenberg, S., Morell, M. (Red). (2006). Sverige en social och ekonomisk historia. (Pettersson, T. kap 12). Studentlitteratur AB. Lund.

Furusten, S. (2009). Det förändrade kontraktet, banker och företagskonkurser under 1990-talets finanskris. Universitetstryckeriet. Uppsala

Larsson, M. (2011). FPG, *50 år i näringslivets tjänst*. Informationsförlaget. Stockholm.

Larsson, Mats. (1998). Staten och kapitalet, Det svenska finansiella systemet under 1900-talet. SNS Förlag. Stockholm.

Rydbeck, O. (1993). Om styrelseansvar M.M. Slutrapport om ansvar för Nordbankens styrelse avseende bankens kreditgivning främst under tidsperioden 1988-1990. Setterwalls advokatbyrå. Stockholm

Svensson, T. Novemberrevolutionen. (1996). Om rationalitet och makt i beslutet att avreglera kreditmarknaden 1985 : Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi. Ds 1996:37. Finansdepartementet. Stockholm.

7.3 Elektroniska källor

Dagens Industri. 1998-07-08. Stockholm. Hämtad 2014-01-04.

<http://web.retriever-info.com.ezproxy.its.uu.se/services/archive/displayDocument?documentId=050856198807081332180&serviceId=2>

Nationalencyklopedin. Finansnetto. Hämtad 2014-01-09.

<http://www.ne.se/finansnetto>

Ingrid Hedström. 1992-02-19. Dagens nyheter. Hämtad: 2013-12-27.

<http://web.retriever-info.com.ezproxy.its.uu.se/services/archive/displayDocument?documentId=05091519920219D2C2DA8FEE1AAAC63873CB4EB7384E29&serviceId=2>

Jonung, Lars. 2004. *Novemberrevolutionen-bättre än på tv*. Debattinlägg. Hämtad 2013-11-15.

<http://www.jonung.se/files/pdf/Novemberrevolutionen.PDF>

Konkurslag (1987:672). Fristdag, 2 § . Hämtad 2013-01-08.

<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19870672.htm>

Larsson, G. Dagens industri. 3 September 1992. Hämtad: 2014-01-02.

http://www.ad.se.ezproxy.its.uu.se/aa/aa.php?xSHOWDOCUMENT=32852&xTILLBAKA=1&zold_patterns=reinhold+konkurs&zsection=archive

Svenska Standardbolag AB, Kontrollbalansräkning. Hämtad 2014-01-08.

<http://www.standardbolag.se/information/faq-aktiebolag-lagerbolag/vad-ar-kontrollbalansrakning>

Wall Street Journal Europe. 03-03-1992. Sweden's Reinhold Files Petition of Bankruptcy For Itself, Subsidiaries. Hämtad 2014-01-02.

<http://global.factiva.com.ezproxy.its.uu.se/hp/printsavews.aspx?pp=Save&hc=Publication>