

# Ändring av undersökningsvariabel för avgifter till bostadsrättsföreningar

*För diskussion/information*

---

Avgifter till bostadsrätter är en separat undersökning riktad till bostadsrättsföreningar. SCB väljer ut en lägenhet och informerar aktuell förening rörande vilken lägenhet som är aktuell att mäta. Ett flertal uppgiftslämnare upplever problem med att identifiera månadshyra för utvald lägenhet, vilket leder till att svar uteblir och/eller blir felaktigt rapporterade. Prisenheten föreslår som en följd av detta att framgent följa föreningens avgiftsförändringar istället för att följa en specifik lägenhets förändring av månadsavgift. Detta motiveras av att föreningens procentuella förändring av avgifter vanligtvis sammanfaller med enskilda lägenheters avgiftsförändring.

---

# Innehåll

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Bakgrund.....                       | 3 |
| Förslag och syfte .....             | 3 |
| Tillvägagångssätt/metod .....       | 4 |
| Nuvarande metod.....                | 4 |
| Förslag på ny metod .....           | 4 |
| Kvalitetsjusteringar.....           | 5 |
| Avgiftsfria månader .....           | 5 |
| Andelstal och insatsändringar ..... | 6 |
| Diskussion .....                    | 7 |
| Referenser.....                     | 8 |

## Bakgrund

Från 2017 undersöks avgifter till bostadsrätter genom en separat undersökning riktad till bostadsrättsföreningar. Tidigare antogs den sammanslagna kostnadsutvecklingen för en bostadsrättsinnehavare följa hyresutvecklingen för hyresrätter genom den så kallade hyresekvivalensansatsen. Urvalet sker ur Lägenhetsregistret där först en bostadsrättsförening väljs, varefter en lägenhet blir utvald slumpmässigt genom ett urvalsförfarande. Månadsavgifter för bostadsrätter har en vikt motsvarande 26.82 promille i KPI för 2019.

Målvariabeln är månadsavgiften som en ägare av den utvalda bostadsrätten betalar in till bostadsrättsföreningen. I månadsavgiften inbegrips även obligatoriska tillägg som alla i föreningen måste betala. I praktiken innebär detta att uppgiftslämnaren i denna undersökning är bostadsrättsföreningen, inte den individuella bostadsrättsägaren. SCB skickar ut enkäten till föreningen och frågar om den månadsavgift som krävs av en specifikt utvald bostadsrätt i deras bestånd. I ett flertal fall besvarar den ekonomiska förvaltaren enkäten för föreningens räkning.

Nuvarande frågeformulering har observerats leda till problem för ett flertal uppgiftslämnare. Problemet består primärt av att uppgiftslämnare upplever svårigheter med att identifiera utvald lägenhet och avgift för denna, vilket leder till felrapporteringar samt ökad arbetsbörda för prisenheten, insamlingsenheten samt uppgiftslämnare. Uppskattningsvis upplever ca 5% av uppgiftslämnarna problem med nuvarande förfarande.

Under 2019 har det framkommit att det ej är uppgiftslämnarplikt för bostadsrättsföreningar då dessa ej kan anses vara näringsidkare och därav inte omfattas av uppgiftsskyldighet. Därav är det av vikt att förenkla uppgiftslämnandet. I närtid har bostadsrätter i KPI diskuterats på tre tidigare nämndmöten, möte 253 (2015), möte 254 (2016) samt möte 1 (2016).

## Förslag och syfte

Detta förslag innebär att SCB framgent skall fråga bostadsrättsföreningar hur avgiftsförändring för utvald förening som helhet förefaller och inte välja ut en specifik lägenhet från varje förening som mätobjekt.

Syftet med detta förslag är att förenkla uppgiftslämnandet rörande undersökning avgifter till bostadsrättsföreningar.

# Tillvägagångssätt/metod

## Nuvarande metod

Inför varje undersökningsår dras ett urval av bostadsrättsföreningar med respektive lägenheter där 20 procent av urvalet roteras varje år. Det slutliga urvalet består totalt av ca 650 föreningar (=lägenheter). Undersökningen genomförs kvartalsvis så att insamlingen delas in i fyra omgångar. Utöver bortfallsuppföljning kontaktas i andra omgången endast de föreningar som inte har lämnat ett definitivt svar under första omgången. Allteftersom föreningarna lämnat definitiva uppgifter om avgiftsförändringen minskar antalet föreningar som kontaktas löpande under året.

Månadsindex beräknas genom ett ovägt geometriskt medelvärde av priskvoterna för varje lägenhet enligt princip nedan.

$$\text{Priskvot} = \frac{\left( (\text{Aktuell månadsavgift}) * \frac{12 - y}{12} \right)}{\left( (\text{Basmånadsavgift} + \text{kvalitetsbelopp}) * \frac{12 - x}{12} \right)} \times 100 \quad (1)$$

$y$  = antal avgiftsfria månader under innevarande år

$x$  = antal avgiftsfria månader i basen

$\text{kvalitetsbelopp}$  = belopp som adderas/subtraheras från basen baserat på kvalitetsvärdering

## Förslag på ny metod

Förslaget att mäta föreningens avgiftshöjningar i kontrast till en specifik lägenhet, kommer att leda till att ovan beskriven beräkningsmetod som tillämpas för att beräkna index förändras. Förslagen ändring i relation till beräkning illustreras i ekvation 2.

$$\text{Priskvot} = \frac{\left( (1 + \text{avgiftsförändring för förening}) * \frac{12 - y}{12} \right)}{\left( (1 + \text{kvalitetsförändring}) * \frac{12 - x}{12} \right)} \times 100 \quad (2)$$

$y$  = antal avgiftsfria månader under innevarande år

$x$  = antal avgiftsfria månader i basen

$\text{kvalitetsförändring}$  = procentuell effekt av kvalitetsförändring

Istället för att likt ekvation 1 beräkna ett index på avgiftsförändring på en specifik lägenhet beräknas utfallet istället på den procentuella förändringen av föreningens planerade avgiftsförändring.

Ifall avgifter för bostadsrätter utgår ifrån föreningens avgiftsförändring kommer man ej kunna följa individuella avgiftsförändringar. Vidare illustreras tre områden som i praktiken kan föranleda individuell avgiftsutveckling som är av vikt att ta i beaktning.

### Kvalitetsjusteringar

Kvalitetsjusteringar relaterat till prismätning av bostadsrätter har diskuterats under tidigare möten bl.a. möte 254 (2016). Andersson et al. skriver att kvalitetsjustering genomförs ifall innehållet i avgiften ändras under undersökningsåret (Andersson, Carlsson, & Ribe, Prismätningen av boendetjänsten i bostadsrätter, 2016). I tabell 1 nedan redovisas den påverkan som kvalitetsjusteringar har haft sedan åren 2017-2019.

Tabell 1 Effekt av kvalitetsjusteringar 2017-2019

| Beräkning            | 2019      | 2018      | 2017      |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Kvalitetsvärderat    | 100,70228 | 100,46439 | 100,57520 |
| Ej kvalitetsvärderat | 100,75659 | 100,48985 | 100,59435 |
| Differens            | -0,05431  | -0,02547  | -0,01915  |

*\*September har tillämpats som referensperiod under samtliga år*

Det vanligast förekommande fallet av förändring av obligatoriska tillägg under åren 2017-2019 har varit införande av bredband. En förklaring till detta skulle kunna vara att föreningar som helhet kan erbjudas lägre kostnader ifall flera individer binder upp sig på samma typ av abonnemang. Samtliga förändringar som föranlett en kvalitetsjustering under undersökningsår 2019 är förändringar som har omfattat samtliga lägenheter i aktuell förening. Den förändring av beräkningsprincip som är föreslagen innebär att en kvalitetsvärdering blir behandlade som en procentuell förändring och inte ett belopp som är fallet idag.

### Avgiftsfria månader

En viktig justering gällande beräkning av månadsindex för bostadsrätter är så kallade avgiftsfria månader. En ny avgiftsfri månad representerar en sänkning av årsavgiften med 8,33 %. I de hittills påträffade fallen med avgiftsfria månader i denna undersökning har det uteslutande gällt för samtliga lägenheter i föreningen. Dock kan det förekomma att enskilda lägenhetsinnehavare får så kallade avgiftsfria månader som enbart gäller för en specifik lägenhet och inte föreningen som helhet. Detta då byggherrar i vissa fall erbjuder vissa köpare rabatterade avgiftsperioder. I relation till beräkningsprincip kommer denna del ej förändras.

Tabell 2 Antal föreningar som angett avgiftsfria månader

| Antal avgiftsfria månader          | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------|------|------|------|
| En avgiftsfri månad                | 8    | 9    | 6    |
| Två avgiftsfria månader            | 1    | 3    | 3    |
| Tre avgiftsfria månader eller fler | 0    | 0    | 0    |
| Totalt antal föreningar            | 9    | 12   | 9    |

\*September har tillämpats som referensperiod under samtliga år

### Andelstal och insatsändringar

Andelstalet i en förening är det som reflekterar procentuell andel i föreningens tillgångar och skulder. En viktig funktion för andelstalet är att reglera storleken på årsavgifterna för respektive lägenhet i relation till den totala årsavgiften. Det kan uppstå situationer då föreningen behöver justera sina andelstal. Exempel då detta kan inträffa är när föreningen upplåter ny yta med bostadsrätt. Detta skulle i praktiken kunna leda till ändrade avgiftsnivåer före enskilda lägenheter. En annan aspekt som har diskuterats på tidigare möten rörande bostadsrätter är så kallade insatsändringar. I PM ”bostadsrätter i KPI” framställs två huvudsakliga typer som man bör ta hänsyn till, kapitaltillskott samt insatsnedsättningar (Andersson, Carlsson, Pedersen, & Ribe, 2016). Författarna skriver att ett kapitaltillskott bör anses vara mer vanligt förekommande än insatsnedsättningar, då kapitaltillskott är ett skeende där bostadsrättshavaren betalar in en engångssumma till föreningen i syfte att antingen sänka egen avgift eller/och förbättra föreningens finansiella ställning. Insatsnedsättning innebär å andra sidan att den boende erhåller en engångssumma från föreningen och detta leder således till att insatsen minskar. I tabell 3 nedan ges en sammanställning över de föreningar som under de åren då denna undersökning genomförts angett att de tillämpat någon form av insatsändring.

Tabell 3 Har angett att insatsändring skett (t.ex. kapitaltillskott)

|                  | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------|------|------|------|
| Antal föreningar | 6    | 10   | 13   |

\*September har tillämpats som referensperiod under samtliga år

Samtliga föreningar som har angett att de tillämpat någon form av insatsändring har haft oförändrade eller svagt höjda avgifter jämfört med föregående år. Senaste åren har så kallade differentierade insatser blivit allt mer vanligt förekommande (Hellekant, 2014). Detta innebär att medlemmar har valt att betala hela eller delar av föreningens lån, vilket leder till att föreningslån kan avskiljas från gemensamma driftskostnader.

# Diskussion

Detta arbete avser att lyfta en diskussion kring presenterat förslag, dvs att utgå ifrån föreningens avgiftsförändring och ej följa utvalda lägenheter. Både prisenheten samt insamlingsavdelningen upplever problem med dagens princip. De betydande fördelarna med att mäta avgiftsförändring på föreningsnivå är enligt prisenheten följande.

Uppgiftslämnarbördan kommer att minska. Bostadsrättsföreningar har vanligtvis en bra uppfattning om hur avgiftsnivån i en förening eventuellt kan komma att ändras och att istället fokusera frågeställningen kring detta kommer att underlätta för uppgiftslämnare.

Marginellt minskat bortfall. Om man mäter avgiftsnivå kan man vid uteblivna svar studera årsredovisningar för att erhålla utebliven information. Detta är en princip som delvis tillämpas idag för att verifiera vissa svar.

Den primära nedsidan med föreslagen princip är hantering av avgiftsförändringar som berör en specifik lägenhet. Dock tyder historiken på att denna risk inte förefaller speciellt påtaglig. Inga av de kvalitetsvärderingar som genomförts under 2019 har berört enskilda lägenheter utan gällt samtliga lägenheter i en förening. Dock skulle detta i praktiken kunna ske. Även insatsändringar är något som skulle kunna påverka en enskilds lägenhets avgiftsförändring. Även här vågar vi påstå att risken är liten för att detta skulle förändras framöver. Av de som angett insatsändring under de senaste tre åren har samtliga föreningar haft en oförändrad avgiftsnivå eller en svagt ökad avgift. Det finns dock en del bostadsrättsföreningar som tillämpar differentierade insatser, vilket kan leda till att avgiftsnivån skiljer sig åt mellan lägenheter i samma förening. I dessa fall är dock avgiftshöjning för driftskostnader densamma men avgift för räntekostnader och amorteringar skiljer sig åt beroende på initial insats.

Vi önskar åter belysa ett framtida problem som nämndes under avsnitt bakgrund. Uppgiftslämnarplikten gäller inte för bostadsrättsföreningar vilket innebär att detta är en frivillig undersökning att delta i. Detta har uppdragats under 2019 och blir en utmaning kommande år. Vilken effekt detta kommer att få framgent får framtiden utvisa men det skulle kunna leda till att denna undersökning får ett stort bortfall, vilket leder till att framtida resultat eventuellt kan bli undermåliga.

# Referenser

Andersson, R., & Ribe, M. (2015). *Prismätning av boendetjänsten i bostadsrätter*. Pm till nämnden för KPI, sammanträde nr 253, 2015-10-21.

Andersson, R., Carlsson, E., & Ribe, M. (2016). *Prismätningen av boendetjänsten i bostadsrätter*. Pm till nämnden för KPI, sammanträde nr 254, 2016-05-25.

Andersson, R., Carlsson, E., Pedersen, D., & Ribe, M. (2016). *Bostadsrätter i KPI*. Pm till nämnden för KPI, sammanträde nr 1, 2016-10-23.

Hellekant, J. (den 31 januari 2014). *Nytt prissättnings fenomen på bostadsrätter*. Hämtat från <https://www.svd.se/nytt-prissattnings-fenomen-pa-bostadsratter>