

ES/PR
Andersson Ronny
Carlsson Emanuel
Pedersen Dennis
Ribe Martin

PM till Nämnden för KPI
Sammanträde nr 1
2016-10-17

Bostadsrätter i KPI

För diskussion

SCB avser att börja mäta boendekostnadsutvecklingen för bostadsrättsinnehavare från och med undersökningsåret 2017. Prismätningen kommer bestå av tre huvudsakliga produktgrupper – bolåneräntekostnader, månadsavgiften samt ”inre reparationer”. Detta papper beskriver hur enheten planerar att utforma de olika komponenterna. Nämnden ges möjlighet att komma med synpunkter på den planerade utformningen.



INNEHÅLL

1	BAKGRUND	3
2	SYFTET	3
3	RÄNTEKOSTNADSINDEX	3
3.1	KAPITALSTOCKSINDEX.....	3
3.1.1	<i>Beskrivning av modellen</i>	4
3.1.2	<i>Val av prisindex</i>	6
3.1.3	<i>Analys av simulering av kapitalstocken för bostadsrätter</i>	9
3.2	RÄNTESATSINDEX	12
4	MÅNADSAVGIFTEN	12
4.1	BAKGRUND	12
4.2	MÅLPOPULATION OCH URVAL.....	12
4.3	FREKVENS	13
4.4	BLANKETT OCH IT SYSTEM.....	13
4.5	AMORTERINGAR.....	14
4.5.1	<i>Insatsändring</i>	14
4.6	ÖVRIGA ÄNDRINGAR AV MÅNADSAVGIFTENS INNEHÅLL	18
5	INRE REPARATIONER	19
6	VÄGNINGSTAL	20
6.1	PRODUKTGRUPPSVIKT FÖR BOSTADSRÄTT SINNEHAVARNAS RÄNTEKOSTNADER	20
7	HIERARKISK PLACERING I KPI-TRÄDET	21
8	FRÅGOR ATT DISKUTERA	22
9	REFERENSER	23
	APPENDIX	23

1 Bakgrund

Nämnden har givit prisenheten i uppdrag att ta fram ett förslag på ny metod för att mäta boendekostnadsutvecklingen för bostadsrättsinnehavare. På sammanträdet den 23 maj 2016 (nr 254) diskuterades mer specifikt den delundersökning som ska mäta utvecklingen i de avgifter som bostadsrättsinnehavaren betalar till bostadsrättsföreningen. Nämnden efterfrågade särskilt fortsatt utredning om urvalet samt hantering av bostadsrättsföreningarnas amorteringar.

2 Syftet

Detta papper utgör ett underlag för diskussion om hur prismätningen av boendetjänsten för bostadsrätter i KPI ska utformas inför 2017. Nämnden ges möjlighet att komma med synpunkter på den planerade utformningen.

3 Räntekostnadsindex

Analogt med de principer som gäller för befintligt räntekostnadsindex för småhus med äganderätt, avser ett räntekostnadsindex för bostadsrättsinnehavare mäta hushållens räntekostnader för bolån, men också vara en approximativ skattning för den alternativkostnad som uppstår då ägaren har eget kapital bundet i bostadsrätten.

Räntekostnadsindex (R) för aktuell månad m och basperioden 0 (lika med december månad året närmaste före aktuellt år) beräknas med två faktorer, som i sig är indextal, som multipliceras med varandra:

$$3.1 \quad R_0^m = 100 \times RS_0^m \times KS_0^m$$

RS = Räntesatsindex

KS = Kapitalstocksindex

Det kan också tilläggas att ett räntekostnadsindex för bostadsrättsinnehavare kommer att justeras enligt de beräkningsregler Nämnden för KPI i maj 2016 beslutade om när det gäller ränteavdraget. Detta innebär att vägningstalet för produktgruppen räntekostnader reduceras motsvarande ränteavdragets storlek och vid ett eventuellt ändrat ränteavdrag justeras även index för räntekostnaderna.

Nedan följer en närmare beskrivning av hur de två indexfaktorerna skulle komma att utformas för bostadsrätter.

3.1 Kapitalstocksindex

Förslaget till kapitalstocksindex för bostadsrätter avser att mäta förändringen av de nuvarande bostadsrättsinnehavarnas totala inköpspriser, i analogi med motsvarande index i egnahemsposten. I egnahemsposten beräknas kapitalstocken sedan 2010 på ett modellbaserat sätt. Modellens statistikunderlag utgörs dels av en historisk prisindexserie, dels av statistik över förvärvstidpunkter.

3.1.1 Beskrivning av modellen

I modellen ses prisindexserien såsom inköpspriser och antalet inflyttade hushåll för respektive år såsom antalet köp. Idealt sett hade antal hushåll per förvärvsår varit det korrekta men sådan statistik saknas. En proxy för förvärvstidpunkt har kunnat erhållas genom att man kombinerar folkbokföringsregistret (RTB, dvs Rikets totalbefolkning) med SCB:s lägenhetsregister. Utifrån dessa kan antal bostadsrätter per inflyttningsår räknas fram, en sorts ”innehavsstruktur” liknande den som används för egnahem. Den person i hushållet som bott längst på adressen har fått definiera hushållets inflyttningsår.

Ett problem med denna approximation är de ombildningar som skett från hyresrätt till bostadsrätt och skett i större utsträckning vissa år jämfört med andra år. För ett hushåll som flyttade in före ombildningen och bott kvar fram till idag blir strukturen inte helt relevant.

Ett annat problem som förmodligen är mindre, är att det kan finnas fall där personen bor kvar i bostaden där man vuxit upp och exempelvis tagit över bostaden av sina föräldrar. För dessa hushåll blir inflyttningsår en approximation av förvärvsår. Tidigare år i strukturen får en relativt sett högre vikt än de borde fått jämfört med om förvärvsår använts.

I nedan tabell jämförs två statistiska utfall. I ena fallet (vänster kolumn) är källan Hushållens Ekonomi (HEK) med undersökningsår 2013 och i det andra fallet (höger kolumn) har ett databasuttag företagits från lägenhetsregistret och folkbokföringsregistret, som visar inflyttningsår i lägenhet tillhörande en bostadsrättsförening där vederbörande den sista dagen i 2013 var folkbokförd.

HEK-undersökningen frågar också om inflyttningsår (och inte förvärvsår), men respondenten uppmanas att ange 2013 som inflyttningsår om en ombildning skett och bostadsrättsinnehavaren bodde i bostaden före denna.

Ovan nämnda farhågor att innehavstiden för bostadsrättsinnehavare skulle riskera snedvridas vid användning av folkbokförings- och lägenhetsregistret dämpas något. Utfallen är mycket samstämmiga, vilket bekräftar användbarheten av registerdata.

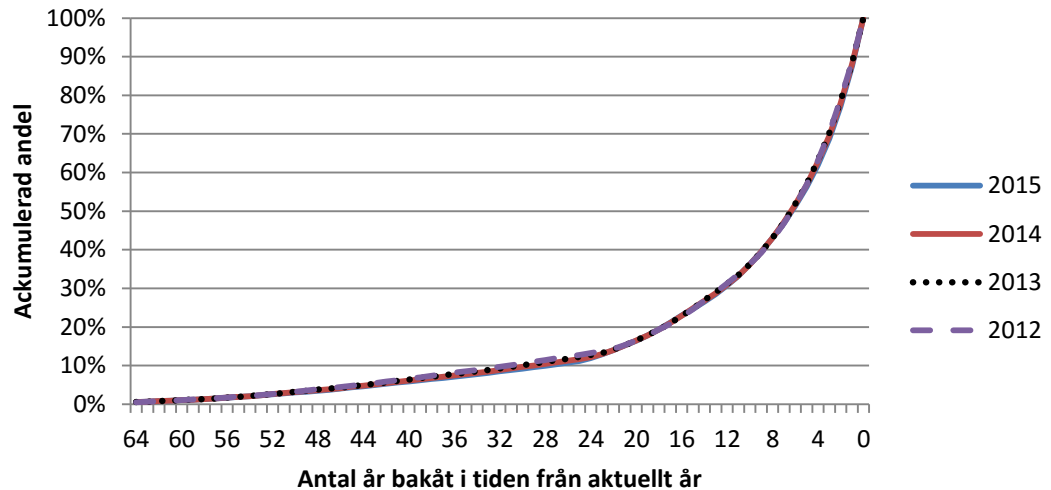
Tabell 1. Andelar (2013) i innehavsstrukturen utifrån antal bostadsrätter per inflyttningsår – jämförelse av källor

	”HEK” andel	RTB och Fastighetstaxeringsregistret andel
år 2000 och tidigare	0,286	0,29
2001-2005	0,14	0,14
2006-2010	0,296	0,273
2011-2012	0,185	0,181
år 2013	0,093	0,116
	1	1

Källa: SCB:s undersökning för hushållens ekonomi (HEK) jämfört med folkbokföring i kombination med lägenhetsregister

Det kan även konstateras att innehavsstrukturen enligt proxyn med folkbokföringsregistret och lägenhetsregistret inte ändras så mycket mellan olika år. Tittar vi på perioden 2012-2016 i diagram 1 så är fördelningen nästan identisk.

Diagram 1. Innehavsstrukturen för åren 2012-2015



Källa: SCB:s ”Rikets totalbefolkning” samt lägenhetsregistret.

Den sammanlagda inköpssumman räknas för respektive period ut som inköspris multiplicerat med antal köp. En summering av alla inköpssummor ger sedan den totala inköpssumman, det vill säga värdet av hela kapitalstocken. Modellen förutsätter att två kapitalstockar beräknas. Kapitalstock (1) jämförs med en identisk lika kapitalstock (2) dock med den viktiga skillnaden att alla köp i den senare är prismätta vid tidpunkten (t-1) det vill säga till ett år innan det faktiska köpet i kapitalstock 1. Kapitalstockens förändring beräknas som en division av dessa två totaler. Även om de totala inköpssummorna som jämförs är baserade på prisindextal speglar kvoten den faktiska förändringen av kapitalstockens värde i årstakt.

Internvikterna avseende innehavsstrukturen (antalet köp för respektive år) är identiskt lika i båda kapitalstockarna tidsperioden (t-2) (i reviderat index (t-1)), och är uttryckta som årsvärden (antal inköp/inflyttningar per år).

Bara mindre skillnader finns mellan den formel som kommer användas för bostadsrätter och den befintliga som används för kapitalstocksindex i egnahem. Orsaken till skillnaderna är att index för överlåtelsepriser avseende bostadsrätter finns tillgänglig på månadsbasis, medan det för egnahem finns på kvartalsbasis. Formeln för bostadsrätter ser ut så här:

$$3.1 \quad KS_B^m = \left[\frac{\sum_{j=0}^M N^{i-2, B-j} \times I^{m-j}}{\sum_{j=0}^M N^{i-2, B-j} \times I^{m-j-12}} \right]^{m/12}$$

$N^{i-2, B-j}$ är antalet hus under kalenderår $i-2$ förvärvade av den nuvarande ägaren under månaden B-j.

I^{m-j} är index avseende överlåtelsepriser för bostadsrätter.

M är antalet månader tillbaka som indexet beräknas på.

B är den tolfte månaden för år $i-2$.

Indexeringen j avser månader.

Formel 3.1 svarar på frågan: Vilken kostnad har bostadsrättsinnehavaren som köpte sitt hus i månad m-j jämfört med bostadsrättsinnehavaren som köpte sitt hus året innan?

I kapitalstocken för egnahem används SCB:s kvartalsindex, Fastighetsprisindex (FPI) som prisindex. Detta innebär att två till fyra månader gamla priser kommer in i aktuell månads index beroende på vilken månad på året det är frågan om. För bostadsrätterna bedöms det bästa befintliga alternativet vara Valueguards serie benämnd HOXFLATSWE. Användning av Valueguards HOXFLATSWE skulle möjliggöra att kapitalstocken för bostadsrätter kan uppdateras månatligen med endast en månads eftersläpning.

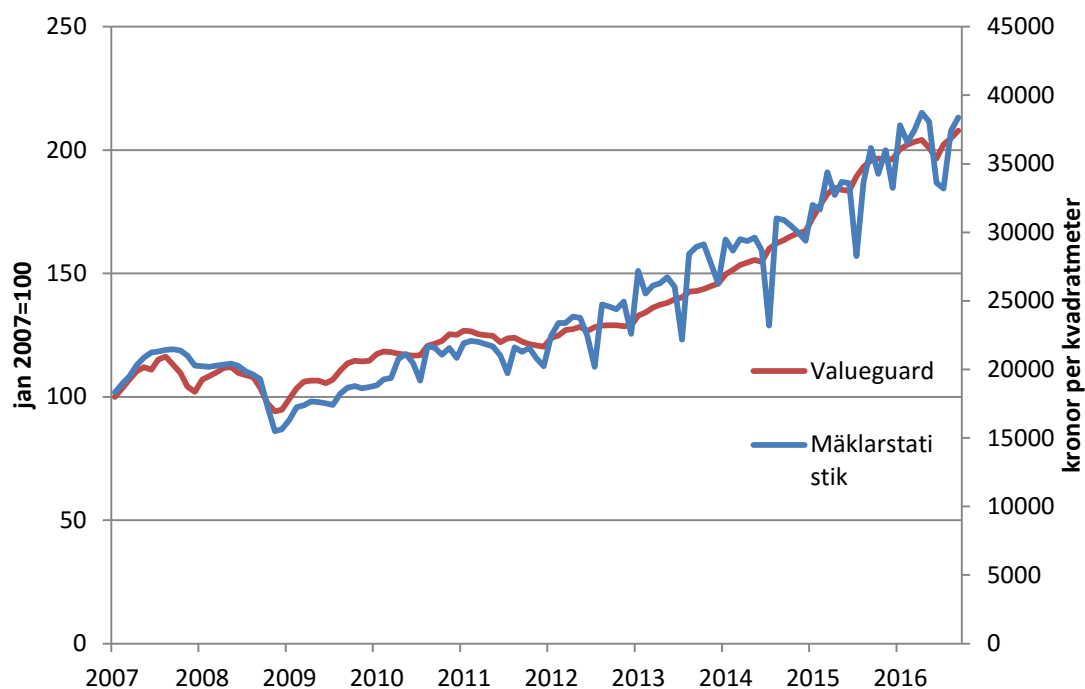
3.1.2 Val av prisindex

Valueguards prisindexserie, HOXFLAT SWE, från 2005 och framåt är ett månatligt bostadsrättsprisindex.

Även om de underliggande transaktionerna är desamma som i Mäklarstatistik är Valueguards ett kvalitetsjusterat, hedoniskt index. Diagram 2 nedan är en jämförelse mellan Mäklarstatistikens medelpriser/kvm och Valueguards prisindex under perioden januari 2007-augusti 2016. I korthet kan sägas att Mäklarstatistikens genomsnittspriser (pris per kvadratmeter) och Valueguards kvalitetsjusterade prisindexserie följer varandra trendmässigt mycket väl, men metodskillnaden märks tydligt under sommarsäsongen. Medelpriserna tendererar då att gå ner och Mäklarstatistikens genomsnittspriser uppträder därför mer volatilt. Den troliga förklaringen är att sommarens utbud av bostadsrätter inte är likvärdigt det övriga årets utbud med avseende på läge och kvalitet.

Under 2007 framgår inte i Mäklarstatistik pressmeddelanden vad kvadratmeterpriset är utan endast riksgenomsnittspriset för en lägenhet. En representativ lägenhetsyta för 2008 användes som underlag för beräkning av det genomsnittliga kvadratmeterpriset 2007.

Diagram 2. Valueguards indexserie för bostadsrättsöverlåtelser (HOXFLATSWE) jämfört med Mäklarstatistikens genomsnittspriser (kronor per kvadratmeter)



Källa: Valueguard och Mäklarstatistik

Den förmodligen främsta invändningen mot att använda Valueguards index, är att ombildade och nyproducerade bostadsrätter inte ingår eftersom de inte är mäklade affärer. Dessa får i kapitalstocken istället representeras av prisutvecklingen för befintliga bostadsrätter. Samma sak gäller för gåvo- och arvstransaktioner som också representeras av bostadsrättsprisindex.

En annan fråga gäller hur HOXFLATSWE ska vägas samman. Vikterna i dagens HOXFLATSWE beräknas som värdevikter genom att antalet lägenheter i beståndet multipliceras med medelpriset på omsatta lägenheter i respektive område. En alternativ variant på HOXFLATSWE skulle emellertid kunna beräknas genom att justera för att t.ex. små lägenheter omsätts oftare än stora lägenheter och på så sätt bättre vikta efter beståndets värde. Befintligt HOXFLATSWE tar endast hänsyn till geografi i viktningen, inte typ av lägenheter.

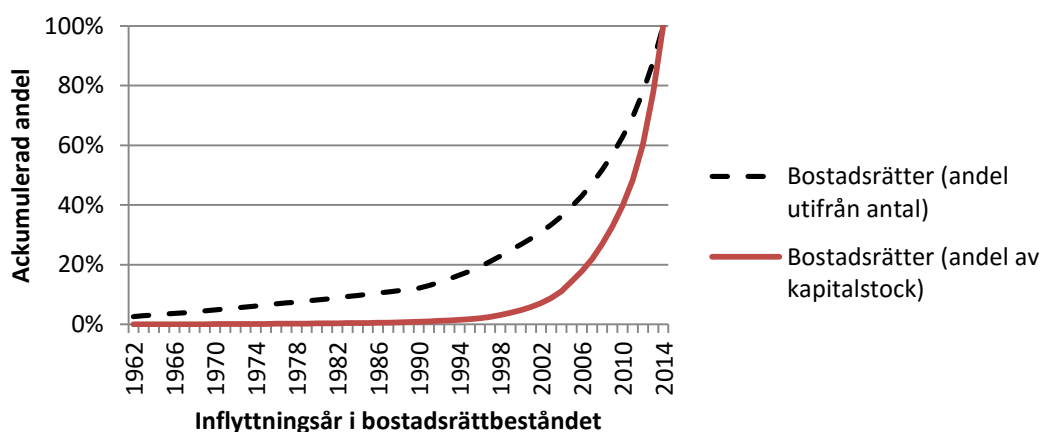
Valueguard har fått i uppdrag av SCB att göra en förstudie för att kvantifiera effekterna av en alternativ mät- och viktningmetod som bättre tar hänsyn till hur bostadsbeståndet ser ut. Mer information om de två möjliga alternativa sammanvägningarna av HOXFLATSWE kommer föredras av Valueguard på sammanträdet den 24 oktober 2016.

Beroende på hur långt tillbaka i tiden som det är lämpligt att följa kapitalkostnaderna, måste Valueguards prisindex kompletteras med ett annat för tiden innan 2005.

Något månatligt prisindex finns dock inte. SCB:s årliga genomsnittliga överlåtelsepriser för bostadsrätter kan komma till användning trots att prisserien baseras på årsmedeltal. Medelpriser finns att tillgå från 1997 och framåt. Statistiken är dock inte alls justerad för kvalitetsändringar över tid och för att reducera eventuell mixproblematik skulle statistiken kunna stratifieras geografiskt med konstanthållna vikter på kommunnivå inom indexlänken.

Diagram 3 beskriver innehavsstrukturen (antal bostadsrätter per inflyttningsår) och kapitalstockens utseende.

Diagram 3. Ackumulerad fördelning per inflyttningsår – antal bostäder ("innehavsstrukturen") jämfört med andel av kapitalstocken



Källa: Innehavsstruktur från SCB:s "Rikets totalbefolkning" samt lägenhetsregistret, prisindex från SCB:s överlåtelsestatistik och Valueguard.

Att ta hänsyn till kapitalkostnader före 1997 förefaller inte vara nödvändigt då dessa utgör en mycket liten del av dagens värde av kapitalstocken, mindre än 2 %. Prisindexserie saknas före 1997 och här har istället SCB:s Fastighetsprisindex för permanentboende använts.

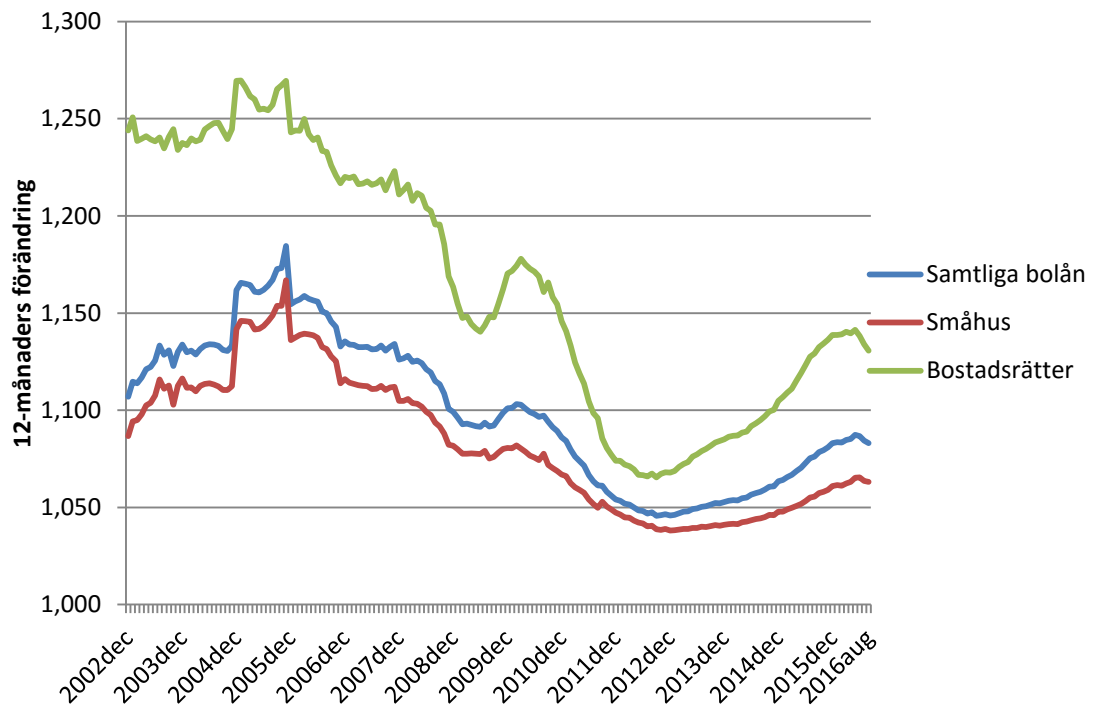
För en samhällsviktig statistikprodukt såsom KPI bör även en kontinuitetsplan finnas om Valueguards statistik av någon anledning inte längre skulle finnas tillgänglig. Mäklarstatistikens genomsnittspriser skulle kunna användas, om än med någon form av justering. Vid ett sådant scenario skulle SCB också rikta resurser för att utveckla den egna statistiken så att den bättre passar för KPI:s syften.

I händelse av att även Mäklarstatistik upphör är en närliggande statistik till kapitalstocksindex bolånestockens förändring (för bostadsrätter) som kan följas i SCB:s Finansmarknadsstatistik. Bolånestocken utgör, tillsammans med det egna kapitalet en stor del av kapitalstocken, även om belåningsgraden inte kan antas vara konstant över tid. Man kan heller inte bortse ifrån att kapitalstocken mäter utvecklingen på en konstanthållen bostadsrättsstock och det gäller inte för bolånestocken.

Med bolånestockens utveckling i kombination med en justering för belåningsgrad samt andra statistiska källor såsom SCB:s genomsnittliga överlåtelsepriser på bostadsrätter, statistik om färdigställda bostadsrätter etc., skulle det eventuellt vara möjligt att beräkna ett kapitalstocksindex.

Diagram 4 visar bolånens utveckling för perioden 2002-2016.

Diagram 4. Bolånstockens utveckling 2002-2016



Källa: SCB:s Finansmarknadsstatistiken, tabell 7.3.1.

3.1.3 Analys av simulering av kapitalstocken för bostadsrätter

Dagens kapitalstock för egna hem växer i nuläget med ca 6 % i årstakt. Kapitalstocken innehåller mycket långa innehavstider – ända tillbaks till 1962. Motsvarande kapitalstock för bostadsrätter skulle för närvarande ha en tillväxt om ca 11 % i årstakt.

I tabell 2 visas simuleringar av fem olika alternativ för kapitalstockens längd, för perioden 2014-2016. Köp gjorda före 1997 har inte någon nämnvärd betydelse för kapitalstockens utveckling.

Tabell 2. Utfall för kapitalstocksindex beroende på vilka köp som ingår (m/m-12)

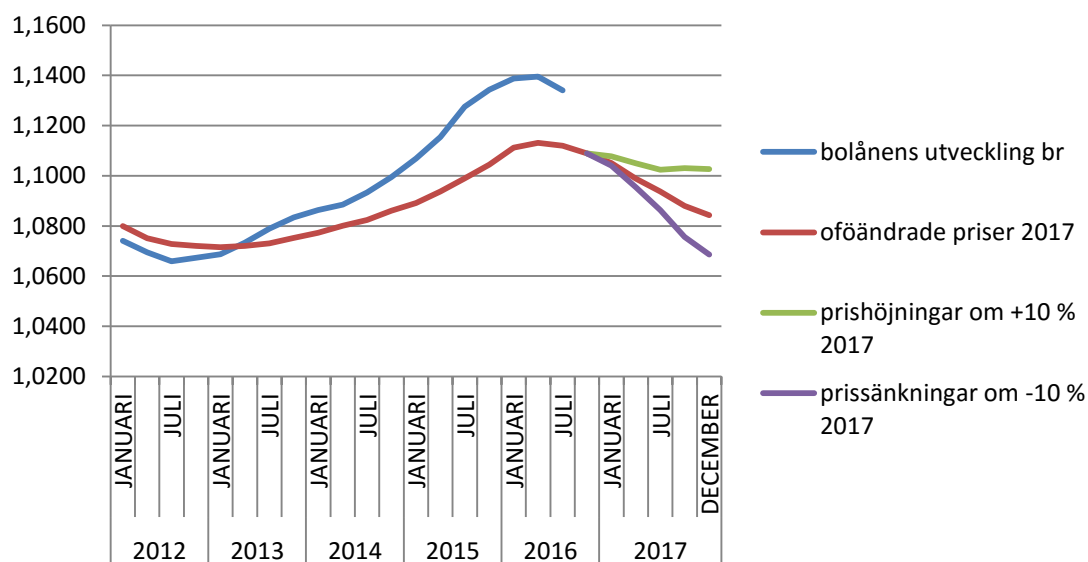
	Från 1962-		senaste 30 åren		senaste 20 åren		senaste 15 åren		senaste 10 år
2014 Januari	1,076		1,076		1,077		1,078		1,071
2014 April	1,079		1,079		1,080		1,081		1,074
2014 Juli	1,081		1,082		1,082		1,083		1,076
2014 Oktober	1,085		1,085		1,086		1,086		1,080
2015 Januari	1,088		1,088		1,089		1,089		1,083
2015 April	1,093		1,093		1,094		1,093		1,087
2015 Juli	1,098		1,098		1,099		1,098		1,093
2015 Oktober	1,103		1,103		1,104		1,103		1,099
2016 Januari	1,110	1,059	1,110	1,058	1,111	1,060	1,111		1,107
2016 April	1,112	1,059	1,112	1,059	1,113	1,061	1,112		1,108
2016 Juli	1,111	1,060	1,111	1,060	1,112	1,063	1,111		1,106
2016 Oktober	1,107		1,109		1,109		1,108		1,102

röd text = Egnahem

Kapitalstocksindex styrs av prisindex och i synnerhet de senaste årens prisutveckling och det gäller speciellt för bostadsrätter. De senaste 20 årens totala inköpsvärde utgör mer än 98 % av stockens totala värde. Motsvarande andel för egnahem är ca 86 %. Förklaringen till denna skillnad är dels att bostadsrättspriserna i det närmaste har tredubblats från början av 2005, samtidigt som villapriserna har fördubblats, dels att den genomsnittliga boendetiden är kortare i bostadsrätt än för småhus, vilket också bidrar till att skapa en ”framtidig” kapitalstock. Skillnaden motiverar en kapitalstock som går längre tillbaka i tiden för egnahem jämfört med bostadsrätter.

I diagram 5 finns tre olika scenarier för prisutvecklingen under 2017. I ett av dem antas bostadsrättspriserna plana ut under 2017. Detta får effekten att tillväxten i kapitalstocken ganska snabbt sjunker från dagens 11 % till 8,8 % i slutet av 2017.

Diagram 5. Kapitalstockens utveckling i årstakt mellan januari 2012- oktober 2016, samt tre tänkbara utfall för 2017. Bolånstockens utveckling finns med som en referens.



För att någorlunda vidmakthålla dagens tillväxt i kapitalstocken om ca 11 % krävs att bostadspriserna ska öka med i storleksordningen 10 % under 2017. Det kan också noteras att utvecklingen är relativt likartad mellan lånestocken och kapitalstocken för perioden 2012-16. Under 2012 underskrider bolånstockens utvecklingstal uttryckt som 12-månaders förändring motsvarande mått på kapitalstocken. Detta kan ses som att fler objekt som hade med nyproduktion/ombildningar att göra kom ut på marknaden under 2011 än för 2012 alternativt eller i kombination med att andel finansiering genom eget kapital ökade under 2012 jämfört med 2011.

Det kan också argumenteras för att ju längre tiden går upplever den boende det i allt lägre grad som en kostnad att ha kapital bundet i bostaden (alternativkostnad eller faktiskt räntekostnad). Om den boende köpte en bostad för 50 år sedan för 10 000 kronor och fortfarande har kvar lån, är det troligtvis något skäl som inte har med boendet att göra som gör att lånen finns kvar. Det talar för att längden på kapitalstocken bör begränsas.

Därtill saknas sammanställt underlag för att kunna beräkna prisindex på riksnivå för överlåtelser av bostadsrätter före 1997.

Vi har också konstaterat att de senaste 20 årens totala inköpsvärde utgör mer än 98% av stockens totala värde. Att inkludera köp som är äldre än 20 år får en mycket marginell inverkan på kapitalstocksindex, åtminstone under de givna förutsättningar som existerar idag med en lång prisuppgång på bostadsrätter. Till och med kapitalstocken som endast mäter inköpen för de senaste 15 åren hade möjligen varit tillfyllest.

Av ovan nämnda skäl och för att i någon mån gardera sig för en annan framtida prisbild föreslås här en 20-årig rullande kapitalstock.

3.2 Räntesatsindex

Dagens räntesatsindex inom egnahemsposten mäter bolåneränteutvecklingen för småhus med äganderätt. Beräkningen baseras på genomsnittliga lånestocker och räntesatser för småhus med äganderätter från SCB:s Finansmarknadsstatistik.

Eftersom denna statistik publiceras med en månads fördröjning görs även en framskrivning till aktuell månad, med hjälp av långgivarnas listräntor.

En utförligare beskrivning av dagens metod i räntesatsindex finns i Andersson och Carlsson (2014) och en uppdaterad redogörelse för den framskrivningsmetod som används finns i en informations-PM till användarna (SCB 2016).

De genomsnittliga räntorna och lånestockarna från Finansmarknadsstatistiken är uppdelade efter upplåtelseform, dels småhus med äganderätter och dels bostadsrätter. Det skulle härmed vara fullt möjligt att beräkna ett motsvarande räntesatsindex för bostadsrätterna, såsom det nu görs för småhus med äganderätt.

4 Månadsavgiften

4.1 Bakgrund

På senaste sammanträdet (2016-05-23) ställde sig Nämnden för KPI positiv till att göra direkta prismätningar av månadsavgiften. Prisenheten har därför arbetat vidare på denna linje och tagit fram ett mer detaljerat förslag.

Givet KPI-nämndens ställningstagande att månadsavgiften ska samlas in från bostadsrättsföreningarna, har SCB övervägt om undersökningen kan integreras i den befintliga ”Intäkts- och kostnadsundersökningen” (IKU).

IKU är en årlig SCB-undersökning som visar genomsnittliga intäkter och kostnader för flerbostadshus och uppgifter om räntor, lån och ombyggnadsutgifter. IKU frågar idag inte föreningarna om månads- eller årsavgiften specifikt, utan om intäkterna från både bostadsrättsinnehavare och eventuella hyresgäster i bostadsrättsföreningens fastigheter. Uppgifterna samlas in efter att föreningens räkenskapsår är slut, dvs under året efter det år som undersökningen avser. I kontrast till detta ska KPI spegla månadsaktuella prisförändringar, vilket är fundamentalt. Det vore därför inte relevant att integrera frågorna i IKU. Istället sker insamlingen separat som en ny delundersökning i KPI.

4.2 Målpopulation och urval

Målpopulationen är samtliga bostadsrättslägenheter i Sverige. Urvalsramen som används är SCB:s lägenhetsregister, som i sin tur är konstruerat bland annat utifrån det nationella lägenhetsregistret och fastighetstaxeringsregistret.

Med stöd av metodstatistiker har urvalsstorleken bedömts behöva vara ca 600 lägenheter. Bostadsrätterna representeras idag av index för hyror i hyresrätter, med ett urval på 1020 hyreslägenheter. Under 2016 har en allokeringsöversyn av KPI:s urval gjorts och en slutsats från den är att hyresrätter och bostadsrätter sammanlagt snarare bör ha en urvalstorlek på ca 1200 lägenheter. I och med att bostadsrätterna får en egen prismätning, minskar vägningstalet för hyresindex med ca 40 %. En motsvarande minskning av urvalstorleken skulle ge ca 720 lägenheter för hyresindex och 480 lägenheter för bostadsrättsindex. En komponent i bedömning av urvalstorleken är dock variansen, som för bostadsrätterna är okänd. Inför första året förefaller det därför rimligt att ta ett något större urval och

kommande år justera ner urvalet om det behövs. Därför landar urvalstorleken 2017 för månadsavgiften på 600 lägenheter.

Urvalet sker genom ett självvägande urval med PPS-metod (probability proportional to size), där dragningen görs med ett systematiskt urval efter sortering på region och bostadsrättsförening med avseende på storleksmättet boarea.

Detta förutsätter att urvalsramen via kommun och fastighetsbeteckning matchas med ägartabellen i fastighetstaxeringsregistret, som ger organisationsnummer, namn och adress på bostadsrättsföreningarna.

Storleksmättet för urvalet är bostadsarea i kvadratmeter, men där regionala skillnader i avgiftsutvecklingar tas i beaktning. Med andra ord skulle bostadsarean behöva multipliceras med en genomsnittlig bostadsrättsavgift per kvadratmeter för kommun eller region som en proxy för att ta geografiska skillnader i konsumtionsbelopp i beaktning. Det borde därmed ge en mer rättvis fördelning i urvalet.

I fastighetstaxeringsregistret för 2015 fanns det cirka 23 900 bostadsrättsföreningar med redovisad data över totalarea (småhus + flerbostadshus). Dessa summerar till en yta av 77 280 078 kvadratmeter. För att bland annat minska uppgiftslämnarbördan för mindre bostadsrättsföreningar bedömer SCB det som tillräckligt att ta med 80 % av ytbeståndet i ramen. Det innebär att de föreningarna med mindre yta än cirka 2250 kvadratmeter eller cirka 30 lägenheter ($2250/68= 33$) inte tas med i urvalsramen.

En effekt som uppstår av att begränsa till 80 % av ytbeståndet är att de minsta bostadsrättsföreningarna i Sverige inte tas med i urvalsramen, vilket leder till att de 20 % som inte kommer med motsvarar cirka 14 000 (knappt 60 %) bostadsrättsföreningar.

I urvalet kommer en begränsning införas där en bostadsrättsförening maximalt kan tilldelas fem olika lägenheter från sitt bestånd att delta i undersökningen. Detta för att begränsa uppgiftslämnarbördan, även för stora föreningar. Ca 20 % av bostadsrättslägenheterna roteras ut från urvalet varje år.

4.3 Frekvens

Under utredningsprocessen gjordes en mindre studie med ett statistiskt slumpmässigt urval av föreningar. Föreningarnas årsredovisningar har studerats för att se när på året bostadsrättsföreningarna ändrar sina avgifter. Ca 60 procent av de föreningar som ändrat avgiften har gjort detta i januari, och mindre andelar i april/maj, juni/juli respektive september/oktober.

Eftersom KPI ska fånga prisförändringar under aktuell månad, planerar SCB att utskicket i normalfallet ska ske fyra gånger om året, i december, mars, juni och september. Med hänsyn till eventuella mer eller mindre extraordinära händelser (t.ex. räntechocker) avser SCB förbehålla sig möjligheten att vid behov göra utskick även mellan dessa tillfällen.

Eftersom månadsavgiften ofta bara ändras en gång per år, upprepas insamlingen till dess att föreningen kan uppge månadsavgiften för resten av året. Detta tillvägagångssätt liknar KPI:s delundersökning för hyror i hyresbostäder, där det bedöms fungera väl.

4.4 Blankett och IT system

Uppgiftslämnaren får välja svarsmedium - pappersblankett eller webblankett. Bifogad exempelblankett (pappersversionen) har granskats och tillstyrkts av SCB:s mättekniska enhet. För motivering till att ta med var och en av frågorna i blanketten, se appendix 1. Motsvarande frågor kommer ingå i webblanketten.

Webblancketten kommer initialt skickas ut och hämtas in via SCB:s IT-system ERIK.

4.5 Amorteringar

Teoretiskt går det att argumentera för att kvalitetsjustera för amorteringar som föreningen gör. Föreningens amorteringar skulle kunna rensas bort genom att räkna avgiften exklusive månatliga amorteringar. Det behöver dock inte vara föreningens sammanlagda amorteringar som ska dras från de sammanlagda avgifterna, då en viss del av amorteringarna kan anses täckas av andra intäkter (t.ex. hyresintäkter).

På nämndens sammanträde 254 (2016-05-23) var frågan uppe, men ingen klar linje om hantering framkom i diskussionen. Vissa ledamöter/ersättare påtalade att justering borde göras för amorteringar. Andra ledamöter/ersättare menade tvärtom att ingen justering ska göras utan bostadsrättsföreningen borde ses som ett företag (där denna typ av justering in förekommer). Slutsatsen var att hantering av amorteringar skulle utredas vidare.

Amorteringar är en del av föreningens finansiära skulder där dessa visserligen innebär en utgift i aktuell period, men där de gemensamma skulderna minskar. Ett tillgodohavande för framtiden uppstår. Det förefaller svårt att i KPI-sammanhang se varför den här typen av omplacering av tillgångar i tiden borde justeras för rent generellt. En generell bortrensning av amorteringarna bedöms vara inkonsekvent när det ändå inte går att justera för andra balansräkningsposter eller än mindre dolda renoveringsbehov.

4.5.1 Insatsändring

Ett särskilt fall som är relaterat till föreningens amorteringar är insatsändringar, antingen i form av kapitaltillskott eller insatsnedsättningar. Med en insatsnedsättning får bostadsrättsinnehavaren en engångssumma från föreningen och insatsen minskar. Med kapitaltillskott betalar bostadsrättshavaren in en engångssumma till föreningen. Kapitaltillskott torde vara betydligt vanligare än insatsnedsättningar, varför kommande avsnitt framförallt berör detta. För symmetriens skull finns dock insatsnedsättningar i tabellerna.

Ett motiv för att göra kapitaltillskott kan vara att utnyttja de förmånligare skatteregler som gäller för privata bolån jämfört med föreningens lån. En privatperson har, till skillnad från föreningen, möjlighet att använda avdragsrätten för utgiftsräntor ("ränteavdraget"). Föreningen kan i sin tur använda tillskottet för att amortera på lånet eller avstå från att ta upp nya lån (vid ev. reparation, underhåll eller ombyggnad).

En annan situation då kapitaltillskott kan ske är t.ex. står för ett akut reparationsarbete och inte har tillräckligt med eget kapital eller tillräckligt god ekonomi för att ta lån.

Nedan några olika situationer med insatsändringar.

Tabell 3. Exempel på insatsändringar

Typ av insatsändring	Exempel	Konsekvenser för föreningen	Konsekvenser för bostadsrättsinnehavaren
<i>Kapitaltillskott, ex 1</i>	Tillskott för att minska föreningens befintliga lån och dra nytta av att skattelagstiftningen är mer gynnsam för privata bolån (ränteavdrag)	-Lånat kapital minskar. De löpande kapitalkostnaderna minskar.	-Årsavgiften sänks -Avdrag från reavinstskatten får göras för kapitaltillskott i deklarationen -Ökade privata bolånekostnader, dock kan ränteavdrag göras
<i>Kapitaltillskott, ex 2</i>	Tillskott för att utöka eget kapital (investera för ombyggnad, tillbyggnad, reparation eller underhåll).	-Lånat kapital är oförändrat eller ökar inte lika mycket som det skulle gjort utan kapitaltillskott.	- Beroende på vad tillskottet används till kan årsavgiften påverkas positivt. - Reparation eller ombyggnad kan också i sig höja värdet på bostaden vid försäljning. - Avdrag från reavinstskatten får göras för kapitaltillskott i deklarationen
<i>Insatsnedsättning, ex 1</i>	Nedsättning till följd av ekonomiskt överskott. (t.ex. när en tom hyresrätt i föreningens lokaler ombildats och ytterligare en bostadsrätt tillkommer.)	-Föreningens överskott tillfaller medlemmarna, istället för att användas till t.ex. investeringar.	-Minskade andelar i föreningen -Årsavgiften oförändrad
<i>Insatsnedsättning, ex 2</i>	Nedsättning av insatsen där samtidigt föreningens lånade del ökas.	-Föreningens lånade medel ökar i förhållande till eget kapital	-Minskade andelar -Årsavgiften ökar -Försäljningspriset minskar. -Högre reavinstskatt vid ev. försäljning eftersom insatsen minskat.

Insatsändringar kan i KPI betraktas som problematiska. Vid en insatshöjning avstår bostadsrättsinnehavaren det insatta kapitalet och kan plocka ut det först vid försäljning av bostadsrätten. I gengäld förväntar sig bostadsrättsinnehavaren en gynnsammare utveckling av månadsavgiften, vilket indirekt också höjer försäljningsvärdet på bostadsrätten. Ska sänkningen av årsavgiften tillåtas påverka KPI nedåt, trots att den skulle kunna ses som en del i investeringsavkastningen? För att svara på den frågan bör vi först titta på vad som händer i produktgruppen räntekostnadsindex för bostadsrättsinnehavare.

Kapitaltillskottet kommer in i räntekostnadsindex genom att bostadsrättsinnehavaren finansierar det antingen med lån eller med eget kapital. Som tidigare nämnts består räntekostnadsindex av två delindex, dels räntesatsindex och dels kapitalstocksindex. I kapitalstocksindex finns i sin tur ett prisindex som visar utvecklingen av överlåtelsepriser för bostadsrätter. Objekt som varit föremål för kapitaltillskott och som därigenom får en gynnsammare utveckling på månadsavgiften, torde betinga ett högre försäljningspris den dag objektet ska ut på marknaden, allt annat lika. En generell indirekt uppåtteffekt från kapitaltillskott kan därför förväntas i kapitalstocksindex, även om det självklart oftast inte kan kopplas till enskilda kapitaltillskott som gjorts i urvalet för månadsavgiftsundersökningen. Huruvida magnituden på denna effekt står i paritet med den sänkta årsavgiften är dock oklart.

Förutom ett högre försäljningspris kan bostadsrättsinnehavaren göra avdrag för kapitaltillskottet i underlaget till realisationsbeskattningen. Detta sker enligt följande:

- + Försäljningspris
- Mäklararvode
- Inköpspris
- Förbättringsutgifter
- Kapitaltillskott
- = Vinst eller förlust
- + Återföring av uppskovsbelopp
- = Vinst eller förlust

Realisationsbeskattningen beräknas sedan på vinsten. Om ett kapitaltillskott gjorts, minskar den inbetalade skatten.

Ovanstående redogörelse sammanfattas i tabell 4 nedan.

Tabell 4. Sammanfattning - insatsändringar

Åtgärd	Kapitalinsats	Insatsnedsättning
Bostadsrättsinnehavarens ekonomi	Låser in privat kapital i föreningen (finansieras genom lånat eller eget kapital).	Får kapital från föreningen. Kan eventuellt amortera egna lån.
Påverkan på månads-/årsavgiften	Gynnsam	Ogynnsam
När försäljningen sker	Högre försäljningspris jämfört med inget kapitaltillskott	Lägre försäljningspris jämfört med om kapitalet använts till att t.ex. investera eller sänka årsavgiften.
Skattemässiga konsekvenser	- Räntheavdraget kan utnyttjas av bostadsrättsinnehavaren (kan ej föreningen göra) - Kapitaltillskott kan dras av från reavinstskatt vid försäljning	- Reavinstskatten ökar då ingångsvärdet blir lägre.

Ett resonemang kan också föras enligt principerna om tidsdiskontering, dvs människors benägenhet att föredra att få x kronor i handen idag framför att få samma summa i framtiden. För att människor ska betrakta den framtida summan som ett likvärdigt alternativ, behöver de kompenseras med en viss ytterligare summa pengar.

Vid en insatshöjning avstår bostadsrättsinnehavaren det insatta kapitalet och kan plocka ut det först vid försäljning av bostadsrätten. Nuvärdet av den extra summa pengar som bostadsrättsinnehavaren behöver kompenseras med för att se alternativet där kapitalinsatsen K investeras och plockas ut om y år, som likvärdigt med alternativet där summan K behålls och används för annat ändamål, är

$$K - \frac{K}{(1+r)^y}$$

, givet en diskonteringsränta r för bostadsrättsinnehavaren. För att kapitalinsatsen ska löna sig, måste alltså den summa som bostadsrättsinnehavaren får tillbaka vara större än detta nuvärdesbelopp.

Varje år i fram till och med år y , då bostadsrätten säljs, får bostadsrättsinnehavaren en förändrad årsavgift. Skillnaden mellan årsavgiften utan insatsändringen, \dot{A}_{UTAN} , och med insatsändringen, \dot{A}_{MED} , är vid ett kapitaltillskott vanligen positiv. Nuvärdet av denna återkommande skillnad kan beräknas som

$$\sum_{i=1}^y \frac{\dot{A}_{UTAN,i} - \dot{A}_{MED,i}}{(1+r)^i}.$$

Därtill finns en återkommande privat räntekostnad R som är förknippad med det lån som bostadsrättsinnehavaren oftast ådrar sig för att finansiera kapitaltillskottet. Denna återkommande räntekostnad är föremål för ränteavdrag på ca 30 procent. Den återstående räntekostnaden varje år är därför $0,7 \times R$ och nuvärdet av de återkommande årliga ränteutgifter är

$$\sum_{i=1}^y \frac{0,7 \times R_i}{(1+r)^i}.$$

Finansieras kapitalinsatsen med eget kapital kan R ses som alternativkostnad för att ha kapitalet bundet. Kapitalinsatsen hade kunnat investeras i annat sparande och då genererat en inkomst. Normalt är skattesatsen på kapitalinkomster 30 %, samma som ränteavdraget.

En försäljning av bostadsrätten år y skulle med insatsändringen ske till överlåtelsepriset \ddot{O}_{MED} jämfört med överlåtelsepriset \ddot{O}_{UTAN} , som bostadsrättsinnehavaren skulle kunnat sälja till om inget kapitaltillskott gjorts. En eventuell vinst beskattas dock med en reavinstskatt på 22 procent efter avdrag för kapitaltillskott K . dvs

$$0,22 \times (\ddot{O}_{MED} - \ddot{O}_{UTAN} - K).$$

Vi erhåller följande villkor i formel 4.1:

$$4.1) \sum_{i=1}^y \frac{\dot{A}_{UTAN,i} - \dot{A}_{MED,i}}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^y \frac{0,7 \times R_i}{(1+r)^i} + \frac{\ddot{O}_{MED} - \ddot{O}_{UTAN} - 0,22 \times (\ddot{O}_{MED} - \ddot{O}_{UTAN} - K)}{(1+r)^y} > K - \frac{K}{(1+r)^y}$$

Om högerledet är större än vänsterledet är det förmånligt för bostadsrättsinnehavaren att göra ett kapitaltillskott.

Hur ska då insatsändringar hanteras i KPI? Några olika tänkbara alternativ urskiljas:

1. *Direkt jämförelse, dvs räkna hela förändringen i årsavgiften utan någon form av justering för insatsändring.*
2. *Göra en justering i enlighet med teorin om tidsdiskontering*
3. *Fråga bostadsrättsföreningen om hur mycket avgiften påverkas i kronor av insatsändringen och justera med detta belopp.*
4. *Stryka lägenheten från undersökningen.*

Alternativ nummer 4 innebär att alla objekt som varit föremål för insatsförändringar exkluderas från indexberäkning för resten av undersökningsåret. Det är ett tillvägagångssätt där prisutvecklingen riskerar snedvridas och som därav vanligen inte rekommenderas i internationella sammanhang.

Alternativ nummer 3 innebär att uppgiftslämnaren anger ett belopp om hur mycket årsavgiften har påverkats av insatsändringen, ofta till följd av ändrade kapitalkostnader. Det relevanta i sammanhanget är dock att konsumentens nytta förändras och inte vad som finns i uppgiftslämnarens kalkyler. Detta alternativ förefaller därför inte godtagbart.

Teoretiskt skulle alternativ 2 kunna verka tilltalande, men man skulle behöva tillämpa den med beaktande av både den nackdel som uppstår för medlemmen när kapitalet binds upp och föreningens gemensamma fördel av kapitaltillskottet. En schablonmässig beräkning skulle eventuellt kunna göras, men denna skulle vila på osäkra antaganden.

Även om årsavgiften sänks innebär det som sagt att en åtminstone delvis motverkande uppgång kommer ske i kapitalstocksindex när väl objektet kommer ut på marknaden, till följd av ett högre försäljningspris. På lång sikt kan den motverkande effekten förväntas slå igenom i index, även om det är oklart om det fullt ut motverkar den tidigare nedgången i månadsavgiften.

Mot bakgrund av detta förefaller direkt jämförelse (alternativ 1) vara korrekt ur teoretisk synvinkel och samtidigt tilltalande från praktiskt synvinkel. Detta är därför det alternativ som SCB avser tillämpa.

4.6 Övriga ändringar av månadsavgiftens innehåll

Blanketten (bilaga till denna promemoria, se appendix) ställer frågan om vad som ingår i månadsavgiften och om det skett några innehållsmässiga ändringar sedan föregående period. Detta för att kunna mäta lika med lika från en månad till nästa. Troligen blir det betydligt färre fall av kvalitetsvärderingar än i KPI:s delundersökning av hyror i hyresrätter. Anledningen till det är att inre reparationer normalt sett inte ingår i månadsavgiften utan görs av bostadsrättsinnehavaren själv. Istället är det renoveringar relaterade till övriga fastigheten som direkt berör av månadsavgiften.

5 Inre reparationer

Inför 2017 planerar SCB att återanvända komponenterna inom KPI:s befintliga produktgrupper ”Avskrivningar” och ”Reparation, varor”, som återfinns i egnahemsposten. Vilka komponenter som tas med och vilka som lämnas utanför framgår av tabell 5.

Tabell 5. Komponenter från befintliga produktgrupper som tas med till ”Inre reparationer”.

<i>Tas med i inre reparationer</i>	<i>Från vilken befintlig produktgrupp i KPI?</i>	<i>Anmärkning</i>
BADKAR	"Avskrivningar"	
DISKBÄNK	"Avskrivningar"	
DISKMASKIN	"Avskrivningar"	
DÖRR	"Avskrivningar"	*
ELSPIS	"Avskrivningar"	
FÖNSTERFÄRG	"Avskrivningar"	*
KYL- OCH SVALSKÅP	"Avskrivningar"	
KÖKSSKÅP UTAN LUCKA	"Avskrivningar"	
LUCKA TILL KÖKSSKÅP	"Avskrivningar"	
LUCKA TILL KÖKSSKÅP	"Avskrivningar"	
REPARATIONER, TJÄNST	"Avskrivningar"	
SPIK	"Avskrivningar" samt "Reparationer, varor"	
TRÄGOLV	"Avskrivningar"	
TVÄTTMASKIN	"Avskrivningar"	
WC-STOL	"Avskrivningar"	
LACKFÄRG	"Reparationer, varor"	
TAPET	"Reparationer, varor"	
VIRKE	"Avskrivningar"	*
<i>Tas ej med i inre reparationer</i>	<i>Från vilken befintlig produktgrupp i KPI?</i>	
FASADFÄRG	"Avskrivningar"	
RÖR	"Avskrivningar"	
TAKPLÅT	"Avskrivningar"	
TAKTEGEL	"Avskrivningar"	

* Produktgrupper vars schablonmässigt satta andel i "inre reparationer" blir lägre än inom avskrivningsposten

Kommentar

DÖRR	Eftersom bostadsrättsinnehavaren normalt bara ansvarar för inredning
FÖNSTERFÄRG	Eftersom bara ommålning på insidan ombesörjes av bostadsrättsinnehavaren
VIRKE	Betydligt lägre vikt än i egna hem, då enbart virke som används inomhus är relevant.

Under 2017 är det inte prioriterat att ta in nya delkomponenter utöver de som redan finns i befintliga produktgrupper, men åren därefter kommer SCB se över om ytterligare delkomponenter bör tas med.

6 Vägningstal

Om bostadsrättsposten enligt den nya metoden hade införts redan 2016 i KPI hade de tre produktgrupperna fått konsumtionsbelopp enligt nedan.

Tabell 6. Konsumtionsbelopp för bostadsrätterna om de införts 2016 (miljarder kronor)

Produktgrupp	Utan ränteavdrag	Med ränteavdrag
Inre reparationer	4,357	4,357
Räntekostnader BRF	23,971	16,780
Månadsavgifter	42,185	42,185
TOTALT	70,513	63,322

Det totala konsumtionsbeloppet är enligt den nya metoden för bostadsrätter 70,513 miljarder, då har inte ränteavdraget medräknats. Den högra kolumnen visar även konsumtionsbeloppet enligt den nya metoden där ränteavdraget räknats med. Dessa konsumtionsbelopp kan jämföras med konsumtionsbeloppet enligt den metod som idag tillämpas för bostadsrätter, vilket är 74,133 miljarder kronor.

För ”Inre reparationer” och ”Månadsavgifter” kommer uppgifterna från nationalräkenskaperna. Beräkningen för produktgruppen ”Räntekostnader BRF” beskrivs i avsnitt 6.1.

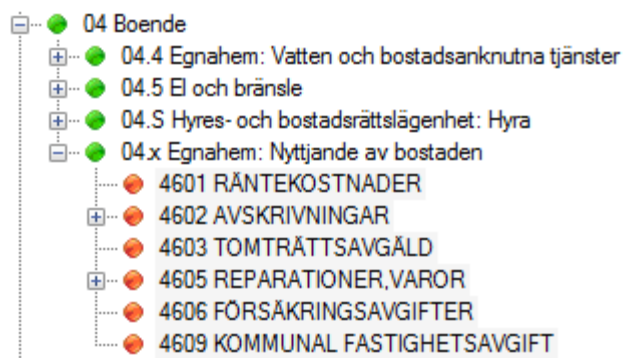
6.1 Produktgruppsvikt för bostadsrättsinnehavarnas räntekostnader

Vikten ska återspegla det årsbelopp som motsvarar hushållens sammanlagda kapitalkostnader både för eget och lånat kapital. För aktuellt undersökningsår y används enligt gällande indexkonstruktion vikter avseende år $y-2$.

Åter är det inköspriserna som är utgångspunkten för beräkningarna tillsammans med innehavsstrukturen, det vill säga hur länge nuvarande lägenhetsinnehavare har ägt sin bostad. I vikten är det angeläget att täcka in alla kapitalkostnader oavsett hur länge sedan dessa har sitt ursprung. SCB:s genomsnittliga överlåtelsepriser har använts för perioden 1997-2014. SCB:s medelpriserier har förlängts bakåt i tiden genom att deflatera den med Fastighetsprisindex 1962-1996. Värderat till inköspris uppgår kapitalstocken för bostadsrätter 2014 till drygt 880 miljarder kronor. Genomsnittlig boenderänta var under 2014 ($y-2$) 2,72 %, vilket ger vid handen att ca 24 miljarder utgör hushållens kapitalkostnad i 2016 års undersökning eller ca 1,5 % av hela KPI-korgen.

7 Hierarkisk placering i KPI-trädet

Den officiella och mest använda indelningen av KPI görs enligt FN:s klassifikation COICOP (Classification of Individual Consumption According to Purpose). För det ägda boendet är dock COICOP utformat efter den så kallade hyresekvivalensansatsen och inte efter den partiella kostnadsansats som används i Sverige. För egnahem har Sverige därför infört en egen klass, ”04.x Egnahem: Nyttjande av bostaden”:



SCB avser att skapa en motsvarande klass för nyttjandekostnader inom bostadsrätter, förslagsvis ”04.y Bostadsrätter: Nyttjande av bostaden”. Härunder placeras de tre produktgrupperna:

04.y Bostadsrätter: Nyttjande av bostaden

MÅNADSAVGIFT

RÄNTEKOSTNADER, BOSTADSRÄTTER

INRE REPARATIONER

I måtten för ”underliggande inflation” som räknas vid sidan av KPI och rensas för ändringar i bolåneräntesatsen (KPIF, KPIF exklusive energi och KPIF-KS), kommer bortrensningen ske för ändrad räntesats för både egnahem och bostadsrätter.

Ett alternativ hade varit att presentera räntekostnader som en enda produktgrupp i KPI (egnahem och bostadsrätter tillsammans), men då hade bostadsrättsinnehavarnas nyttjandekostnader behövt vara placerade i samma COICOP-klass som egnahemsägarnas nyttjandekostnader. Prisenhetens erfarenhet är att användarna generellt föredrar så detaljerad information som möjligt. Skulle båda upplåtelseformerna ligga i en klass kan inte användarna särskilja prisutvecklingen för boendetjänsten i bostadsrätter och boendetjänsten i egnahem.

8 Frågor att diskutera

Nämnden ges möjlighet att komma med synpunkter på utformningen av den nya prismätning av boendekostnaden för bostadsrättslägenheter. Exempel på frågor som kan diskuteras:

- Är den föreslagna längden (20 år) på kapitalstocken lämplig?
- Är folkbokförningsregistret i kombination med lägenhetsregistret en acceptabel approximation av en struktur över förvärvsår?
- Hur bör prisindex från Valueguard vägas samman? Ytterligare information i frågan presenteras även i Valueguards föredragning på nämndsammanträdet.
- Är hanteringen av amorteringar och insatsändringar acceptabel? Finns bättre alternativ?
- Är placeringen av den nya bostadsrättsposten i KPI-trädet acceptabel?

9 Referenser

Andersson och Carlsson (2014), Användning av Finansmarknadsdata i räntesatsindex, Underlag till KPI-nämndens sammanträde nr 250, 2014-04-28. Tillgänglig 2016-10-17: <<http://www.scb.se/Statistik/PR/PR0101/dokument/KPI_namnden/Anvandning_av_finansmarknadsdata_i_rantesatsindex.pdf>>

SCB (2016), "Ny framskrivningsmetod i räntesatsindex", 2016-01-11. Tillgänglig 2016-10-17: <<<http://www.scb.se/Statistik/PR/PR0101/2015A01J/Rantesatsindex-andringar-2016.pdf>>>

Appendix

Pappersversionen av den blankett som avses skickas ut i januari bifogas som bilaga till detta underlag.

Här lämnade uppgifter är sekretesskyddade enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Skylldighet att lämna uppgifter föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001:99).

AgarId_1

LghId_1

LopNr

Bostadsrättsförening/-förvaltare

Namn

CoNamn

Adress

PostNr PostAdress

Om blanketten ska besvaras av någon annan än mottagaren, ange namn och adress under **Övriga upplysningar** på sista sidan och skicka tillbaka blanketten till SCB.

Skicka in efterfrågade uppgifter **senast**
InsandDatum

Logga in på www.insamling.scb.se eller skicka in blanketten i bifogat svarskuvert.

KONSUMENTPRISINDEX (KPI)

Månadsavgifter för bostadsrättslägenheter

DFO/IF

Månadsavgifter KPI

Användarnamn: AnvandarId

Lösenord: Losenord

A Lägenhetsnummer och adress

Lägenhetsnummer enligt Lantmäteriet Lghbet	Antal rum AntRu	Kökstyp Koktyp	Yta Yta
Adress LghAdress	Postnummer LghPos	Postort LghPostAdress	
1. Stämmer ovanstående uppgifter?			
<input type="checkbox"/> Ja			
<input type="checkbox"/> Nej → Gå till avsnitt D			

B Upplåtelseform

2. Hur upplåts lägenheten?	<input type="checkbox"/> Bostadsrätt (även om uthyrd i 2:a hand)
	<input type="checkbox"/> Hyresrätt → Gå till avsnitt E
	<input type="checkbox"/> Annan upplåtelseform, nämligen:
	<input type="text"/>
	→ Gå till avsnitt E

C Månadsavgift

3. Hur stor är månadsavgiften?	<i>Tidigare lämnad uppgift för december är förtryckt. Rätta/komplettera om den är felaktig eller saknas.</i>
<i>Om december eller januari månad är avgiftsfri för aktuell lägenhet, vänligen välj närmast föregående avgiftsbelagd månad.</i>	
<i>Månadsavgiften ska avse bostadsrättshavarens avgift till föreningen för nyttjande av lägenheten som den anges på avin till bostadsrättshavaren.</i>	
<i>Räkna inte med eventuella tillägg till månadsavgiften som står separat på avin, t.ex. bilplats eller bredband.</i>	
UndManadAr	BasManadAr
<input type="text"/>	<input type="text"/>
kr/mån	kr/mån
	<<Bashyra>>

SCB ES/PR 160 Brf. 2017-01



Statistiska centralbyrån
Statistics Sweden

Enheten för prisstatistik

Postadress

ES/PR
Box 24300
104 51 STOCKHOLM

Kontaktpersoner

Johanna Haller

Telefon

010-479 46 44

E-post

bostadsrattskpi@scb.se

<p>4. Vad ingår i månadsavgiften för december 2016? Flera alternativ kan markeras.</p>	<input type="checkbox"/> Uppvärmning <input type="checkbox"/> Hushållsel <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Bredband <input type="checkbox"/> Bilplats eller garage <input type="checkbox"/> Inget av ovanstående
<p>5. Har det som ingår i månadsavgiften för januari 2017 ändrats jämfört med december 2016? Gäller även annat än det som nämns i fråga 4 ovan.</p>	<input type="checkbox"/> Ja, ange vad: <input type="checkbox"/> Nej
<p>6. Vilket av följande alternativ passar bäst för månadsavgiften i januari 2017?</p>	<input type="checkbox"/> Avgiften kommer att vara oförändrad under resten av 2017 → Gå till fråga 8 <input type="checkbox"/> Föreningen avser att ändra månadsavgiften senare under 2017 → Gå till fråga 7 <input type="checkbox"/> Föreningen har inte tagit ställning till eventuell ändring av månadsavgiften under resten av 2017 → Gå till fråga 8
<p>7. Vilken blir den nya månadsavgiften och från vilken månad börjar den gälla? Frågan besvaras om föreningen avser ändra månadsavgiften senare under året.</p>	Månadsavgift <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> kr/månad fr.o.m. månad: <input type="text"/> <input type="text"/>
<p>8. Har någon insatsändring (t.ex. kapitaltillskott) skett från och med januari 2017?</p>	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej
<p>9. Förekommer det avgiftsfria månader under 2016 och 2017, och i så fall hur många?</p>	<input type="checkbox"/> Ja → Ar0 <input type="text"/> månad(er) ArX <input type="text"/> månad(er) <input type="checkbox"/> Nej

D Övriga upplysningar

Hur lång tid behövde ni för att ta fram uppgifterna och besvara blanketten? *Frivillig uppgift.*

 minuter

E Kontaktperson

Namn (TEXTA)	Telefon (även riktnummer)
E-post	Bostadsrättsföreningens webbadress