



Metod- och översynsrapport för Fastighetserviceindex 2017



Jonas Jonsson

Stefan Pettersson

SCB

2017-12-11

METOD- OCH ÖVERSYNSRAPPORT FÖR FASTIGHETSSERVICEINDEX AVSEENDE KOSTNADSUTVECKLINGEN FÖR RIKET

Innehållsförteckning

1. Inledning	2
2. Variabelinnehåll	2
3. Vad avser Fastighetserviceindex att mäta?	3
3.1. Basår, periodicitet	3
3.2. Vad samlas in?	3
3.3. Konstruktion	4
3.4. Hur används indexet	4
4. Beskrivning av kostnadsslagen	5
4.1. Personalkostnader	5
4.2. Maskiner	6
4.3. Arbetskläder/skyddsutrustning	6
4.4. Lokaler	7
4.5. Bilkostnad, exkl. drivmedel	7
4.6. Drivmedel	7
4.7. Administration/Overhead	8
5. Översynsprojekt 2017	8
5.1. Tidsplan	9
5.2. Kostnadsundersökning	9
6. Kvalitet och sammanfattning	10
Bilaga 1 Referensgrupp vid översynen av Fastighetserviceindex	11
Bilaga 2 Indexkriterier	12

1. Inledning

Statistiska centralbyrån (SCB) tar på uppdrag av Fastighetsentreprenörerna tidigare Fastighetsservice Entreprenörernas Branschorganisation (Febo) fram ett Fastighetsserviceindex. Syftet är att mäta ändringar i kostnader för fastighetsservicearbeten.

Fastighetsserviceindex kan användas för justering av priser i olika typer av avtal. Fastighetsserviceindex är ett fastbasindex. Bastidpunkt är oktober 2012. En översyn av indexmodellen har genomförts under 2017. Från och med oktober 2017 föreligger därmed nya vägningstal. Specifik beskrivning av översynsprojektet framgår av kapitel 5 i denna rapport.

2. Variabelinnehåll

Följande delindex har valts i samråd med Fastighetsentreprenörerna för att belysa kostnadsutvecklingen i fastighetsservicebranschen. Ett totalindex för kostnadsutvecklingen bildas genom att väga ihop nedanstående delindex med vikter enligt genomförda specialundersökningar.

Nedan följer en redovisning med ingående kostnadsslag samt vikter för perioden 2012-2016 samt de nya från och med 2017.

Kostnadsslag	Vikt fr.o.m. 2017	Gamla vikter
Personalkostnader	71,8 %	62,7 %
- <i>Arbetare</i>	49,1 %	34,5 %
- <i>Tjänstemän</i>	21,3 %	28,2 %
- <i>Utbildning</i>	1,4 %	-
Maskiner	2,0 %	2,6 %
- <i>Avskrivningar</i>	1,0 %	1,3 %
- <i>Underhåll</i>	1,0 %	1,3 %
Arbetskläder/skyddsutrustning	1,1 %	1,0 %
Lokaler	5,4 %	7,3 %
- <i>Underhåll</i>	1,2 %	0,9 %
- <i>Hyra</i>	4,2 %	6,4 %
Bilkostnad exkl. drivmedel	7,6 %	10,5 %
Drivmedel	2,2 %	5,4 %
Administration/overhead	9,9 %	10,5 %
FASTIGHETSSERVICEINDEX	100,0 %	100,0 %

3. Vad avser Fastighetsserviceindex att mäta?

Fastighetsserviceindex avser att mäta de kostnader som förekommer gällande fastighetsservicearbeten. Fastighetsserviceindex består av sju olika kostnadsslag (se variabelinnehåll). Dessa kostnadsslag är i sin tur uppbyggda av drygt 20 stycken olika delindex. De olika delindexserierna är därefter uppbyggda av dels prisuppgifter från representativa återförsäljare av maskiner, arbetskläder, skyddsutrustning och bilar dels löneuppgifter inklusive sociala avgifter, uppgifter om lokalkostnader och administrativa kostnader. Stor ansträngning läggs ner på att indexserien skall bli så tillförlitlig som möjligt **men i det enskilda fallet får emellertid Fastighetsserviceindex alltid betraktas som en schablon** och inte någon fullgod ersättning för företagens egna priskalkyler.

3.1. Basår, periodicitet

Fastighetsserviceindex beräknas årsvis i oktober med basmånad oktober 2012. Uppgifterna skall avse förhållandena den 1:a oktober. Presentation av resultatet skall ske årsvis när bearbetningar och erforderliga avstämningar är klara, normalt första veckan i november.

3.2. Vad samlas in?

Datainsamlingen är en kombination av total- och urvalsundersökning. Vissa uppgifter hämtas från andra undersökningar på SCB. Urvalsundersökningen genomförs via företagsurval. Varuurlvalen följer i aktuella fall representativa produkter för fastighetsservice.

Priserna är exklusive mervärdesskatt och inhämtas från det led som fastighetsserviceföretagen köper ifrån. Till viss del baseras prisutvecklingen på listpriser. Hänsyn tas i möjligaste mån till rabatter och andra skatter som direkt påverkar fastighetsserviceföretagens kostnader. Priset avser fritt fabrik eller tillverkningsort.

Beräkningen av indextal för arbetslöner och tjänstemannalöner baseras på de förändringar som inträffar i gällande kollektivavtal och i sociala avgifter enligt lag och avtal. Detta innebär att endast de avtalsenliga löneförändringarna inräknas i indextalen för löner, som gäller i kollektivavtalet för fastighetsserviceföretagen. Ny kostnadspost från och med 2017 är utbildning.

Index för maskinkostnader skall mäta Fastighetsserviceföretagens kostnader för tunga maskiner respektive handmaskiner.

Med arbetskläder/skyddsutrustning avses kostnader för bland annat arbetskläder, skyddsskor, handskar, hörselskydd och skyddsglasögon.

Lokalkostnader är en väsentlig post i företagens kostnader. I indexet mäter vi underhåll och hyra av lokaler.

Även bilkostnader är en icke försumbar kostnadspost. I Fastighetsserviceindex beaktas det i vad som framgår i punkten 4.5.

Drivmedel ligger som en separat kostnadspost i Fastighetsserviceindex. Vi beaktar här prisutvecklingen för diesel.

Administrations- och overheadkostnader förekommer givetvis även i fastighetsservicebranschen. Detta kostnadslag följer det som framgår i punkten 4.7.

Mättidpunkten är den 1:a oktober.

Indextalen fastställs av SCB och publicering av resultatet skall ske årsvis när bearbetningar och erforderliga avstämningar är klara, normalt första veckan i november.

3.3. Konstruktion

Fastighetsserviceindex är ett fastbasindex enligt Laspeyres metod (se bilaga 2). Bastidpunkt är oktober 2012. Ett fastbasindex uppskattar prisförändringar jämfört med bastidpunkten.

Fastighetsserviceindex är också ett faktorprisindex, det vill säga ett inputindex. Input är de produktionsfaktorer som fastighetsservice omfattar. Produktionsfaktorerna indelas i följande kostnadslag: personalkostnader, maskiner, arbetskläder/skyddsutrustning, lokaler, bilkostnad exkl. drivmedel, drivmedel och administration/overhead. Det är de sammanvägda kostnadsförändringarna som uppskattar prisförändringen. Enligt definitionen på ett faktorprisindex tas ingen hänsyn till produktivitetens utvecklingen som normalt har en fortgående kostnadsdämpande effekt på verksamheten. Det är för att i någon mån kompensera för produktivitetens utvecklingen som arbetslönerna beräknas utan löneglidning. Underlaget till kostnadsbudgeten för indexserien har erhållits från en enkätundersökning av medlemsföretag inom Fastighetsentreprenörerna tidigare Fastighetsservice Entreprenörernas Branschorganisation (Febo).

3.4. Hur används indexet

Fastighetsserviceindex är ett skräddarsytt index för generell kostnadsutveckling för fastighetsservice, framtaget på uppdrag av Fastighetsentreprenörerna (tidigare Febo). Indextalen är avsedda att användas vid kostnadsreglering mellan fastighetsserviceföretag och deras kunder, samt för analys. Indextalen bör **inte** användas för kostnadsreglering mellan fastighetsserviceföretag och materialleverantör. I den mån sådana klausuler behöver användas, bör dessa knytas till något prisindex i producent- och importled.

4. Beskrivning av kostnadsslagen

4.1. Personalkostnader

Personalkostnader, är det kostnadsslaget som har den största vikten i detta index, med 71,8 procent. Den är uppdelad enligt följande fördelning:

<u>Personalkostnader</u>	<u>Vikt</u>
Arbetare	49,1
Tjänstemän	21,3
Utbildning	1,4

För arbetare sker insamling centralt från gällande kollektivavtal för Fastighetsserviceavtalet från Fastighetsanställdas förbund. Beräkningen av indextal baseras på de förändringar som inträffar i gällande avtal samt i lönebikostnader, det vill säga sociala avgifter enligt lag och avtal. Detta innebär att endast de avtalsenliga löneförändringarna inräknas i indextalen för löner. Någon hänsyn till löneglidning beaktas således inte i detta index. Det har påtalats att kostnadsposten utbildning har saknats i Fastighetsserviceindex. Av den anledningen har den kommit med som en tredje kostnadspost i detta kostnadsslag tillsammans med arbetslöner och tjänstemannalöner.

Beräkning av löner för tjänstemän följer tjänstemannaavtalet som gäller för Unionen, Ledarna och Sveriges Ingenjörer. Även här tas hänsyn till sociala avgifter enligt lag och avtal.

I indextalen för lönekostnader gällande arbetare tas hänsyn till:

Lönekostnader

Kontantlön
OB-ersättning
Semesterersättning
Arbetstidsförkortning

Lönebikostnader

Försäkring om avgångsbidrag (AGB)
Omställningsförsäkring Medlemsföretag i Svenskt Näringsliv
Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS)
Avtalspension SAF LO
Trygghetsförsäkring vid arbetskada (TFA)
Tjänstegrupplivförsäkring (TGL)
Premiebefrielseförsäkring

Sociala avgifter enligt lag

I indextalen för lönekostnader gällande tjänstemän tas hänsyn till:

Lönekostnader

Kontantlön
Semesterersättning

Lönebikostnader

Försäkring om avgångsbidrag (AGB)
Omställningsförsäkring Medlemsföretag i Svenskt Näringsliv
Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS)
Avtalspension SAF LO
Trygghetsförsäkring vid arbetsskada (TFA)
Tjänstegrupplivförsäkring (TGL)
Premiebefrielseförsäkring

Sociala avgifter enligt lag

4.2. Maskiner

Enligt undersökningen som genomförts 2012 hos ett antal fastighetsserviceföretag framkom att maskinkostnaderna i genomsnitt uppgår till 2,6 procent. Under den aktuella översynen har andelen för maskiner minskat till 2,0 procent, varav avskrivningar uppgår till 52,2 procent och underhåll till 47,8 procent.

I avskrivningar tas hänsyn till de vanligaste tunga maskinerna samt de vanligaste handmaskinerna. För underhåll av maskiner tas hänsyn till lön samt slitdelar enligt nedanstående uppställning.

<u>Maskiner</u>	<u>Vikt</u>	<u>Vikt</u>
Avskrivningar		52,2
Underhåll		47,8
- Underhåll Lön	60	
- Underhåll Slitdelar	40	

4.3. Arbetskläder/skyddsutrustning

Kostnadsslaget Arbetskläder/skyddsutrustning handlar om de vanligaste förekommande arbetskläderna respektive skyddsutrustning som krävs för att bedriva verksamheten. Kostnadsslaget har en total vikt på 1,1 procent i Fastighetsserviceindex.

4.4. Lokaler

Kostnadsslaget för lokaler har i Fastighetsserviceindex en vikt på 5,4 procent. Kostnadsslaget skall i möjligaste mån spegla medlemsföretagens mest väsentliga kostnader för lokaler. Utformningen av detta kostnadsslag ser ut enligt följande:

<u>Lokalkostnader</u>	<u>Vikt</u>	<u>Vikt</u>
Hyra		77,2
- Lokalhyror, kontor	80	
- Lokalhyror, annan lokaltyp	15	
- Värme, El & bränsle	5	
Underhåll		22,8

4.5. Bilkostnad, exkl. drivmedel

Kostnadsslaget Bilkostnad beräknas exklusive drivmedel. Enligt enkätundersökningen hos företagen uppgår kostnaden i genomsnitt till 7,6 procent av de totala kostnaderna. Poster som ingår för att spegla företagens kostnadsutveckling är bland annat avskrivning, ränta, fordonsskatt, försäkring, däck, parkeringstillstånd, trängselskatt och nyttotillstånd.

Innehållet och fördelningen ser ut enligt följande:

<u>Bilkostnad, exkl. drivmedel</u>	<u>Vikt</u>
Avskrivning	0,7
Fordonsskatt	3,5
Försäkring	7,4
Däck	4,9
Parkeringstillstånd	17,3
Leasing	52,3
Parkeringskostnader	5,3
Trängselskatt och nyttotillstånd	8,6

4.6. Drivmedel

Drivmedel har alltså i denna modell fått ett eget kostnadsslag med en vikt av 2,2 procent. Det som undersöks är prisutvecklingen för diesel.

4.7. Administration/Overhead

Näst efter lönekostnader är administration och overhead det största kostnadsslaget med en totalvikt av 9,9 %. Här avses alla övriga kostnader som inte kan hänföras till någon annan kostnadspost såsom revisor, företagsförsäkringar, IT, marknadsföring, personalvård, representation m.m. De administrativa kostnaderna i Fastighetserviceindex är redovisade och fördelade enligt följande:

<u>Administration/Overhead</u>	<u>Vikt</u>
Auktoriserad revisor	10,7
Företagsförsäkringar	5,3
IT	29,1
Marknadsföring	3,5
Personalvård	47,8
Representation	3,6

5. Översynsprojekt 2017

Fastighetserviceindex har under 2017 hunnit blivit fem år gammalt. Det finns en allmän metodstatistisk rekommendation att fastbasindex bör ses över med femårs intervaller. Detta på grund av kostnadsförskjutningar inom branschen, ändrad teknik, nya lagar och förordningar etc.

Det kan förstås föreligga även andra anledningar till att behöva göra kvalitetsgenomlysningar på ett branschindex som löpande används för att mäta förändringar i kostnader för fastighetserviceindex och för justering av priser i olika typer av avtal. Exempelvis har kunden Fastighetsentreprenörerna under senare tid på grund av sammanslagning av medlemsföreningen fått en konstaterad förändrad medlemsstruktur, vilket kan ha påverkat kostnadsbilden generellt. Av den anledningen var både Fastighetsentreprenörerna och SCB överens om ett översynsprojekt gällande viktstrukturen i Fastighetserviceindex. Detta för att säkerställa att innehållet i Fastighetserviceindex stämmer med aktuell kostnadsbild hos medlemsföretagen.

Uppdraget i översynsprojektet omfattade en validering av nuvarande indexmodell. Framst gällde det viktstrukturen som föreslogs ske genom en kostnadsundersökning bland medlemsföretagen. Därutöver uppdrogs åt SCB att följa upp dagens ingående kostnadslag, för att se om innehållet stämmer eller bör kompletteras.

Som opartisk myndighet ställer SCB en rad krav på en indexmodell som löpande skall användas i avtalssammanhang. Det är alltså flera kriterier som SCB måste uppfylla som leverantör av sådan statistik. Undersökningen föreslogs ske hos samtliga medlemsföretag exklusive de fem företag som redan lämnat uppgifter till SCB.

I arbetet med att se över viktstrukturen och innehåll i Fastighetserviceindex har en liten referensgrupp med representation från SCB och fastighetsbranschen funnits.

Personerna i referensgruppen deltog i utformning alternativt gav synpunkter av den kostnadsundersökningsblankett och följebrev som sedan skickades ut till medlemsföretagen. Referensgruppen hade även kontakt i slutet av projektet med att ha synpunkter på insamlat material, och hur det skulle påverka den nya viktstrukturen.

5.1. Tidsplan

Tidsplanen med kostnadsundersökningen som underlag för att ta fram nya vikter/kostnadsfördelning var att den skulle genomföras under perioden maj-september 2017. De utvalda medlemsföretagen informerades av kunden i slutet av maj och kontaktades av SCB i början vid månadskiftet maj/juni. I uppdraget ingick även att kunden skulle tillsändas en fastställd dokumenterad indexmodell när projektet var klart.

5.2. Kostnadsundersökning

Det är medlemmarna i Fastighetsentreprenörerna som står för sakkunskapen om fastighetsservicebranschen. Därför ansågs det naturligt att be dem om hjälp för att erhålla ett bra underlag, precis på samma vis som vi gjorde när vi tog fram det Fastighetsserviceindex från början 2012.

Målsättningen var att ha representation från företag i olika storleksklasser.

I likhet med många andra statistiska undersökningar som genomförs både till individer och företag/organisationer ser vi tyvärr en nedgång i svarsfrekvensen. För denna undersökning kontaktade vi 19 stycken medlemsföretag och erhöll, efter omfattande påminnelsearbete via e-post och telefon, 9 stycken svar. Av dessa var 6 stycken helt kompletta. 2 stycken svar innehöll partiellt bortfall där vi ändå efter viss imputering kunde använda svaren. Sammanfattningsvis hade vi därmed 8 svar av 19 vilket resulterar i en svarsfrekvens på 42 procent.

Vad blev då resultatet av kostnadsundersökningen? Ja den främsta skillnaden jämfört med grunddata från 2012 är att företagen konstaterar en högre löneandel. Efter genomförd översyn ökar den andelen från 62,7 procent till 71,8 procent. Dessutom tillkom en kostnadspost under löner gällande utbildning. Den relativt kraftiga ökningen fick till följd att i princip samtliga övriga kostnadsslag fick en lägre viktandel jämfört med ursprungsmodellen. Undantaget var arbetskläder och skyddsutrustning som steg marginellt från 1,0 procent till 1,1 procent.

I övrigt minskade viktandelarna för:

Maskiner från 2,6 procent till 2,0 procent

Lokaler från 7,3 procent till 5,4 procent

Bilkostnad exkl. drivmedel från 10,5 procent till 7,6 procent

Drivmedel från 5,4 procent till 2,2 procent

Administration/overhead från 10,5 procent till 9,9 procent

6. Kvalitet och sammanfattning

Fastighetserviceindex ska mäta kostnadsutvecklingen för hela riket för fastighetsservicearbeten med oktober 2012 som basmånad. Indexet beräknas enligt ovan angivna förutsättningar.

Vad som publiceras är totala Fastighetserviceindex samt delindex för personalkostnader, maskiner, arbetskläder/skyddsutrustning, lokaler, bilkostnad exkl. drivmedel, drivmedel och administration/overhead. Dessa delindex består i sin tur av ett antal delindex som ej publiceras. Publiceringen sker årsvis med oktober som mätmånad.

Det är vår uppfattning att efter genomfört översynsprojekt så håller undersökningen som helhet en för ändamålet god kvalitet, även om vi hade önskat en högre svarsfrekvens på vår kostnadsundersökning. Undersökningen omfattar alla väsentliga kostnadsslag för fastighetsservicearbeten. Omvärldsförändringar gör det nödvändigt viktsystemet att även fortsättningsvis ses över med jämna mellanrum, då felaktiga vikter kan leda till att kostnadsförändringarna över- eller underskattas. SCB rekommenderar att vikterna ses över minst vart femte år.

Nästan alla undersökningar idag är behäftade med bortfall. Bortfallet beror på att uppgiftslämnare inte alls eller för sent lämnar in uppgifter till undersökningen. Vår erfarenhet från denna och liknande undersökningar, är att bortfallet är begränsat och inte har negativ inverkan på skattningen.

Bilaga 1 Referensgrupp vid översynen av Fastighetserviceindex

Thérèse Lindroos	Fastighetsentreprenörerna
Jonas Jonsson	SCB
Stefan Pettersson	SCB

Bilaga 2 Indexkriterier

Vad är en indexserie?

Alla indexserier har 100 som *indexbas*, motsvarande ett visst år eller viss månad. Man kan tolka indexserien som uttryckt i procent av indexbasen.

Förändringen mellan två tidsperioder beräknas som kvoten mellan index för dessa perioder.

Det är mycket lätt att räkna om en serie med en ny tidsperiod som bas. Det är bara fråga om en enkel omproportionering.

Länkar, viktbas och prisbaser

Såväl Producentprisindex (PPI) som Konsumentprisindex (KPI) räknas primärt med priset i december varje år = 100 med fasta vägningstal fram till december nästa år. Nästa år börjas en ny serie med december = 100. Dessa ettårsserier kallas *indexlänkar* och är ibland osynliga för användaren. För att bilda en lång indexserie multipliceras (kedjas) dessa förändringar ihop till en publicerad serie. Vi kallar därvid indexet för ett *kedjeindex*. December kallas för länkarnas *prisbas*.

Den period vägningstalen representerar kallas för indexlänkens *viktbas*.

Fastighetsserviceindex däremot är ett fastbasindex. Ett fastbasindex uppskattar prisförändringar jämfört med bastidpunkten.

Sammanvägning av varugrupper och representantvaror

Inom en indexlänk består ett prisindex av ett stort antal varugrupper och representantvaror. Var och en av dessa har ett *vägningstal* som motsvarar dess andel av indexets totalt täckta varumängd. Ett prisindex beräknas som en produktsumma av vägningstal och prisförändringar för varorna.

Laspeyres och Paasches index

Ett prisindex har normalt följande principiella struktur:

$$\text{Prisindex}_{0,1} = \frac{\sum \text{Pris}_1 \text{Volym}_b}{\sum \text{Pris}_0 \text{Volym}_b}$$

0 är prisbas, 1 jämförelseperiod och b viktbas. Om prisbas och viktbas sammanfaller kallar vi index för Laspeyres index:

$$\text{Laspeyres prisindex}_{0,1} = \frac{\sum \text{Pris}_1 \text{Volym}_0}{\sum \text{Pris}_0 \text{Volym}_0}$$

Om i stället jämförelseperiod och viktbas sammanfaller kallar vi det för Paasches index.

$$\text{Paasches prisindex}_{0,1} = \frac{\sum \text{Pris}_1 \text{Volym}_1}{\sum \text{Pris}_0 \text{Volym}_1}$$

En viktig egenskap hos Laspeyres index (men ej Paasches) är att det kan skrivas som en produktsumma av värdevikter gånger prisförändringar:

$$\text{Laspeyres prisindex}_{0,1} = \sum \frac{(\text{Pris} * \text{Volym})_0}{\sum (\text{Pris} * \text{Volym})_0} \frac{\text{Pris}_1}{\text{Pris}_0}$$

Eller med nedanstående exempel:

VARA	pris, kr/kg		volym, kg		värde, kr	
TIDPUNKT	0	1	0	1	0	1
ÄPPLEN	15	10	3	6	45	60
BANANER	10	20	5	2	50	40

$$1: \text{Laspeyres prisindex}_{0,1} = \frac{10 * 3 + 20 * 5}{15 * 3 + 10 * 5} = \frac{130}{95} = 137\%$$

$$2: \text{Laspeyres prisindex}_{0,1} = \frac{45}{45 + 50} * \frac{10}{15} + \frac{50}{45 + 50} * \frac{20}{10} = \frac{130}{95} = 137\%$$

Pris-, volym- och värdeindex. Fastprisberäkningar

Det är ofta av intresse i ekonomisk statistik att skilja ut den reala utvecklingen ur en nominell värdeutveckling genom så kallad deflatering. SCB:s nationalräkenskaper beräknas till exempel såväl i löpande som i fasta priser. Detta bygger på identiteten

$$\text{Pris} * \text{Volym} = \text{Värde}$$

Om man nu vill att förändringarna skall följa samma logik som nivåerna får man

$$\text{Prisindex} * \text{Volymindex} = \text{Värdeindex}$$

Detta är dock inte fullt lika enkelt som det låter, utan kräver att man tänker sig för litet. Värdeindexet är dock enkelt:

$$\text{Värdeindex}_{0,1} = \frac{\sum \text{Pris}_1 \text{Volym}_1}{\sum \text{Pris}_0 \text{Volym}_0}$$

Ett volymindex är som ett prisindex fastän tvärtom:

$$\text{Laspeyres volymindex}_{0,1} = \frac{\sum \text{Pris}_0 \text{Volym}_1}{\sum \text{Pris}_0 \text{Volym}_0}$$

$$\text{Paasches volymindex}_{0,1} = \frac{\sum \text{Pris}_1 \text{Volym}_1}{\sum \text{Pris}_1 \text{Volym}_0}$$

Vi ser nu att

Laspeyres prisindex * Paasches volymindex = Värdeindex samt att
Laspeyres volymindex * Paasches prisindex = Värdeindex

Men det går inte lika bra att till exempel räkna både pris och volym enligt Laspeyres index.

Vill man ha ett index som är konsekvent i det här avseendet får man använda det så kallade Fishers index.

Fishers index = $\sqrt{\text{Laspeyres index} * \text{Paasches index}}$
(samma för priser som volymer)

Vad menas med en indexreglering?

Indexreglering är en uppräknings alternativt nedräkning av ett pris eller en kostnad från en tidpunkt till en annan framtida tidpunkt. Priset (kostnaden) blir då bestämt dels av prisenivån vid tidpunkten för regleringstillfället, dels av hur index förändras.

Indexreglering är således en del av en prissättningsform, som vi kan kalla för **indexreglerat pris**.

Motsatsen är **fast (fixt) pris**, som består av ett grundpris och ett påslag därutöver som måste bygga på en skattning av pris- eller kostnadsutvecklingen framöver. Eftersom denna kan vara svår att bedöma uttrycker påslaget snarare den risk för kostnadsstegringar som säljaren känner. Det kan således ses som ett riskpålägg.

Ett alternativ till indexreglerat pris är **löpande räkning**, som innebär att säljaren får betalt för samtliga verifierade kostnader. Denne får alltså full täckning för sina kostnader.

I en klausul med indexreglerat pris kan vi definiera följande begrepp:

Grundpris	Det pris som indexpåslaget räknas på (anbudspriset)
Slutligt pris	Grundpris plus indexpåslag i kronor
Bastidpunkt	Den tidpunkt (vanligen anbudstidpunkt) som motsvarar grundprisets prisenivå
Avräknings-tidpunkt	Den tidpunkt (kan vara flera) som påslaget skall beräknas till
Reglerings-period	Perioden från bastidpunkt till avräkningstidpunkt

Syfte med prisreglering

- **Köpkraftsbaserad kompensation**

Syftet med en prisreglering är ofta väl preciserat. Om det föreskrivs att till exempel ett underhållsbidrag skall indexjusteras så att dess realvärde förblir oförändrat, är syftet med justeringen följaktligen att bidraget skall representera en oförändrad konsumtionsnivå (köpkraft). Stiger priserna under en viss period med säg fem procent, måste bidraget också öka med samma procenttal för att det skall ha samma värde för mottagaren som i början av perioden.

Kompensationsprincipen är i detta fall enkel. Man önskar ett skydd mot värdeminskning till följd av stigande priser. Vi kan kalla denna princip för **köpkraftsbaserad kompensation**.

Kronans köpkraft uttrycker penningvärdet. Ju mer man kan köpa för en krona, desto högre är penningvärdet. I dagligt tal menas med penningvärdeförändring hur kronans värde förändras med hänsyn till konsumentprisernas utveckling, vilket mäts av konsumentprisindex (KPI).

- **Riskbaserad kompensation**

Vid affärsavtal är emellertid syftet med indexregleringen inte så enkelt och anledningarna är flera.

Köparen önskar till exempel att indexklausulen ifråga inte skall kompensera leverantören för alla hans pris- och kostnadsökningar utan kanske enbart för sådana (allmänna) kostnadsökningar som han själv inte kan påverka.

Köparen kan till exempel hävda att säljaren redan i offerten bör gardera sig mot stigande priser. Om priset likväl indexregleras, kan reglerna för vilken kompensation som skall utgå bestämmas så att de skall täcka en prisökningsrisk som å ena sidan säljaren inte (helt) vill bära och som å andra sidan köparen inte helt är villig att ta på sig.

Index kan i dessa sammanhang fungera som en metod att fördela risk för ökade priser som kan sägas ligga mellan de ytterligheter som bestäms av det fasta priset och löpande räkning. Fast pris innebär ju att avtalat pris ligger stilla under den period avtalet omfattar. Leverantören bär alltså hela risken om priserna stiger. Vid löpande räkning kan leverantören genom prisändring erhålla ersättning för samtliga kostnader. Vi kan kalla denna indexregleringsprincip för **riskbaserad kompensation**.

Säljaren kan ha krav på ersättning som ger honom oförändrad köpkraft i någon mening och detta kan han få antingen med index eller genom att han själv i anbudet garderar sig för kommande prisstegringar eller av en kombination av dessa metoder.

Till medlemmar i Fastighetsentreprenörerna.

Stockholm den 7 juni 2017.

Fastighetsserviceindex

Statistiska centralbyrån (SCB) tar fram ett Fastighetsserviceindex på uppdrag av branschorganisationen Fastighetsentreprenörerna. Basår för detta index är oktober 2012. Syftet är att mäta förändringar i kostnader för fastighetsservicejänster. Fastighetsserviceindex kan användas för justering av priser i olika typer av avtal.

Under senare tid har på grund sammanslagning av medlemsföreningen medfört en förändrad medlemsstruktur, vilket kan ha påverkat kostnadsbilden generellt. Därutöver kan kostnadsförskjutningar generellt skett hos företagen sedan 2012. Av den anledningen föreslår både Fastighetsentreprenörerna och SCB ett översynsprojekt för att säkerställa att viktstrukturen i Fastighetsserviceindex överensstämmer med genomsnittlig aktuell kostnadsbild hos medlemsföretagen.

För att få ett tillförlitligt och bra underlag för vårt fortsatta arbete vill vi gärna ha svar på hur er kostnadsstruktur såg ut under föregående år.

Din medverkan är frivillig, men det är angeläget att vi får en hög svarsfrekvens på kostnadsundersökningen. Det ökar tillförlitligheten för vårt nya index. Det är uppgifterna i bifogad undersökning vi behöver få hjälp med. Vi önskar att ni uppskattar hur stor andel de olika kostnadsslagen i genomsnitt påverkar era kostnader för fastighetsskötarbeten.

Vänligen skicka in efterfrågade uppgifter till SCB **senast den 22 juni 2017** via e-post.

Hur kommer de uppgifter Du lämnar i undersökningen att hanteras?

All informationshantering och befattning med det statistiska grundmaterialet vid SCB är, med hänsyn till de krav som lagstiftningen ställer, kringgärdade av ett system av säkerhetsföreskrifter och tekniska skyddsåtgärder. Det innebär att full sekretess råder avseende denna insamling. Uppgifterna är skyddade enligt 24 kap 8§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

När SCB har fått Din undersökning noterar vi att Du svarat och sedan förstörs namn- och identifikationsuppgifter. Svaren sammanställs därefter och används som underlag för att utforma Fastighetsserviceindex. Det är alltså **endast** SCB som kommer att ta del av företagens enskilda uppgifter.

Frågor med anledning av undersökningen kan ställas till:

Stefan Pettersson SCB, telefon 010-479 42 63, e-post stefan.pettersson@scb.se

Jonas Jonsson SCB, telefon 010-479 40 65, e-post jonas.jonsson@scb.se

Med vänliga hälsningar

Stefan Pettersson

Jonas Jonsson

Thérèse Lindroos

Bertil Westerlund

1	Hur fördelar sig era kostnader för fastighetsskötarbeten?	<u>Kostnadsslag</u>	<u>Andel</u>
		Löner/Personalkostnader ¹	
		- Arbetare ¹ %
		- Tjänstemän ² %
		- Utbildning %
		Maskiner ³	
		- Avskrivningar %
		- Underhåll %
		Arbetskläder/skyddsutrustning ⁴ %
		Lokaler ⁵	
		- Underhåll ⁶ %
		- Hyra %
		Bilkostnad exkl. drivmedel ⁷ %
		Drivmedel ⁸ %
		Administration/Overhead ⁹ %
		Totalt	100 %

¹ I löner/personalkostnader ingår sociala avgifter enligt lag och avtal samt kostnader för utbildning av personal.

² Med arbetslöner avses fastighetsskötare, trädgårdsarbetare, arbetande förmän samt inhyrd/inlånad bemanning

³ Med tjänstemän avses driftchefer, arbetsledare, kontorspersonal , ägare samt köpta ekonomitjänster

⁴ Med maskiner avses avskrivningar, underhåll för handmaskiner och tunga arbetsmaskiner

⁵ Med arbetskläder/skyddsutrustning avses exempelvis arbetskläder, skor, hörselskydd, terminalglasögon etc.

⁶ Här avses de kostnader ert företag har för egna lokaler

⁷ Här avses de kostnader ert företag har för underhåll av egna lokaler såsom städning och driftskostnader

⁸ Här avses kostnader för fordon, såsom avskrivning, ränta, fordonsskatt, försäkring, däck, reparation, parkeringskostnader, trängselskatt och nyttotillstånd

⁹ Här avses kostnader för drivmedel till bilar och maskiner

¹⁰ Med Administration/Overheadkostnader avses kostnader för auktoriserad revisor, företagsförsäkringar, IT, marknadsföring, personalvård, representation m.m.

2

a) Stämmer kostnadsslagen in på er verksamhet? 1 Ja 2 Nej 3 Vet ej

Om nej:

b) Vad behöver ändras?

.....

.....

.....

.....

.....