

Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU)

2008

BO0301

I denna beskrivning redovisas först allmänna och legala uppgifter om undersökningen samt dess syfte och historik. Därefter redovisas undersökningens innehåll och tillförlitlighet samt hur den genomförs och hur man kan ta del av resultaten. Genom att klicka på en rubrik i innehållsförteckningen kommer man direkt till aktuellt avsnitt.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
A Administrativa och legala uppgifter	2
A.1 Ämnesområde.....	2
A.2 Statistikområde.....	2
A.3 SOS-klassificering.....	2
A.4 Statistikansvarig.....	2
A.5 Statistikproducent.....	2
A.6 Uppgiftsskyldighet.....	2
A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter.....	3
A.8 Gallringsföreskrifter.....	3
A.9 EU-reglering.....	3
A.10 Syfte och historik.....	3
A.11 Statistikanvändning.....	3
A.12 Uppläggning och genomförande.....	3
A.13 Internationell rapportering.....	4
A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar.....	4
B Kvalitetsdeklaration	4
B.0 Inledning.....	4
B.1 Innehåll.....	4
1.1 Statistiska målstorheter	4
1.1.1 Objekt och population	4
1.1.2 Variabler	6
1.1.3 Statistiska mått	7
1.1.4 Redovisningsgrupper	7
1.1.5 Referenstider	8
B.2 Tillförlitlighet.....	8
2.1 Tillförlitlighet totalt	8
2.2 Osäkerhetskällor	9
2.2.1 Urval	9
2.3 Redovisning av osäkerhetsmått	11
B.3 Aktualitet.....	11
3.1 Frekvens	11
3.2 Framställningstid	11
3.3 Punktlighet	11

<i>B.4</i>	<i>Jämförbarhet och sam användbarhet.....</i>	<i>11</i>
4.1	Jämförbarhet över tiden	11
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	11
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	12
<i>B.5</i>	<i>Tillgänglighet och förståelighet.....</i>	<i>12</i>
5.1	Spridningsformer	12
5.2	Presentation	12
5.3	Dokumentation	12
5.4	Tillgång till primärmaterial	12
5.5	Upplysningstjänster	12

A Administrativa och legala uppgifter

A.1 Ämnesområde


Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Intäkter, kostnader och outhyr i flerbostadshus

A.3 SOS-klassificering

Tillhör (SOS)

För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik  gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se <http://www.scb.se/SOS>.

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: 701 89 Örebro
Besöksadress: Klostergatan 23
Kontaktperson: Magnus Nyström
Telefon: 019-17 63 73
Telefax: 019-17 70 88
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: 701 89 Örebro
Besöksadress: Klostergatan 23
Kontaktperson: Magnus nyström
Telefon: 019-17 63 73
Telefax: 019-17 70 88
E-post: fornamn.efternamn @scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (2001:99).

A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Vid automatiserad behandling av personuppgifter gäller reglerna i personuppgiftslagen (1998:204). På statistikområdet finns dessutom särskilda regler för personuppgiftsbehandling i lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken.

A.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata i adb-format sparas minst 10 år.

A.9 EU-reglering

EU-reglering saknas.

A.10 Syfte och historik

Huvudsyftet med undersökningen är att framställa statistik om intäkter, kostnader och driftnetton för flerbostadshus.

Undersökningens rötter går tillbaka till tiden för andra världskriget och det informationsbehov som uppstod då hyresreglering infördes. Hyresregleringen fortsatte efter kriget, bland annat för att arbetskraftens rörlighet i den ekonomiska strukturomvandlingen inte skulle motverkas av stora hyreshöjningar i expansionsorterna. Efter en successiv avreglering upphörde hyresregleringen vid utgången av år 1971. Den var då ersatt av bruksvärdesregeln som infördes i hyreslagen 1968. Vid denna tid utökades undersökningen, från att ha omfattat endast privatägda fastigheter, till att också omfatta kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Därmed utökades information om intäkter och kostnader till olika ägarformer och för både hyresrätt och bostadsrätt.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används inom olika departement, nationalräkenskaperna, Boverket, byggföretag, fastighetsägare och fastighetsförvaltande företag, politiska partier, intresseorganisationer så som hyresgästföreningar, fackföreningar, fastighetsägarföreningar och liknande. Programrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen.

A.12 Uppläggning och genomförande

Undersökningen görs året efter det år som skall undersökas. Data avseende bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter samlas in genom postenkät. Uppgiftslämnare är ägande företag eller bostadsrättsförening, i vissa fall lämnar extern förvaltare uppgifter. Från kommunala bostadsföretag erhålls data på två sätt: dels från SABO centralt, som för eget ändamål, samlar in och bearbetar data från SABO-företagen och dels via postenkät till övriga kommunala bostadsföretag.

Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökningsmetod medan urvalsmetod används för ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata

fastighetsägare. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata med stratifiering efter ägarkategori, värdeår och yttorlek. Totalt omfattar undersökningen ca 300 kommunala bostadsföretag, ca 270 SABO-företag och 30 övriga, respektive ca 4 700 objekt avseende urvalet av bostadsrättsföreningar och privata fastigheter, därav ca 2 150 bostadsrättsföreningar och 2 550 privata taxeringsenheter/fastigheter.

Period för datainsamling: maj-september

A.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga innehållsliga förändringar.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Undersökningen belyser intäkter och kostnader m.m. per kalenderår för flerbostadshus. Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning, bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter med urvalsmetod. Föreliggande kvalitetsdeklaration gäller statistiken avseende år 2008.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

Undersökningen innehåller ett stort antal målstorheter som består av kvoten mellan totala intäkten/kostnaden och totala ytan (=bostadsyta+lokalyta) eller bostadsytan eller lokalytan, vilket redovisas som kr/m². Vidare några målstorheter/variabler i totalbelopp, miljoner kronor. Statistiken redovisas efter redovisningsgrupperna ägarkategori, region, ålder, storlek respektive lokalinslag.

Dessutom ges information om antal och yta för målpopulationen (avseende bostadslägenheter, lokaler och bilplatser/endast antal).

1.1.1 Objekt och population

Huvudsyftet med undersökningen är att framställa statistik om genomsnittliga intäkter och kostnader och för framtagande av driftnetto för flerbostadshus (avsnitt A.10). Emellertid finns det många slag av flerbostadshus, ägare och företagsformer.

Undersökningen kan inte täcka allt detta utan populationen, det som undersökningen skall omfatta, måste begränsas. Inte minst av budgetmässiga och praktiska skäl. Populationen avgränsas därför på olika sätt.

Det första steget i populationsbestämningen görs genom avgränsning mot offentligt (kommunalt och statligt) direktägda flerbostadshus, vilka alltså inte omfattas av undersökningen. Däremot ingår offentligt ägda fastigheter som ägs via kommunalt bostadsföretag eller statligt företag (t.ex. det statligt ägda aktiebolaget AP Fastigheter). Populationen kommer härmed att omfatta och vara

indelad i tre slags fastighetsägare eller ägarkategorier, nämligen kommunala bostadsföretag, bostadsrättsföreningar respektive privata fastighetsägare, alternativt används för denna ägarkategori begreppen privata fastigheter, privatägda fastigheter eller enbart privata. Man kan se undersökningen som bestående av tre populationer flerbostadshus, där vardera population bestäms och benämns enligt ovan nämnda ägarslag.

I nästa steg i avgränsningen bestäms begränsningar för respektive ägarkategori (population) för att i görligaste mån erhålla en målpopulation bestående av flerbostadshus där bostadslägenheterna huvudsakligen används för normalt (icke kategoriserat) permanent boende. Även här görs några begränsningar utifrån praktiska och budgetmässiga utgångspunkter.

Kommunala bostadsföretag: målobjekt är det kommunala bostadsföretaget (ett aktiebolag eller, i några fall, en stiftelse). I målpopulationen ingår inte vissa företag, nämligen de

- (i) med huvudsakligen kategoribostäder (t.ex. studentbostäder),
- (ii) som huvudsakligen hyr ut möblerade lägenheter eller
- (iii) vars lokalyta är större än bostadsytan
- (iv) som inte är fristående från den kommunala förvaltningen.

Bostadsrättsföreningar: målobjekt är bostadsrättsförening med flerbostadshus. I målpopulationen ingår inte vissa föreningar, nämligen de

- (i) vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter (fr.o.m. 2006)
- (ii) där taxeringsvärdet för flerbostadshus är mindre än 80 procent av det totala taxeringsvärdet
- (iii) som huvudsakligen avser fritidsboende
- (iv) med nybyggnadsår eller värdeår 2006 och senare.

Privata fastighetsägare. Begreppet ”privata fastighetsägare” är oprecist, dess innebörd och omfattning kan variera beroende på synsätt. Med ”fastighetsägare” avses i denna undersökning att ägaren är en företagsform. Av bl.a. praktiska och budgetmässiga skäl kan inte i undersökningen medtagas alla företagsformer och fastigheter som kan tänkas ingå, t.ex. ingår inte privata stiftelser eller objekt vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter.

I målpopulationen för ägarkategorin ”privata fastighetsägare” ingår följande företagsformer: Aktiebolag, Försäkringsaktiebolag, Ömsesidiga försäkringsbolag, Handelsbolag, Kommanditbolag samt Enskild näringsidkare/firma. Målobjekt, och urvalsobjekt, är taxeringsenhet. Målobjektet har avgränsats med hjälp av taxeringstypkod, storlek på bostadsytan och värdeår. Data som inhämtas skall således avse den dragna taxeringsenheten, vilket till övervägande del också är fallet. Men då utvald enhet inte är särredovisad i företagets bokföring får data lämnas för den grupp av taxeringsenheter vari utvald enhets redovisning ingår. I så fall anpassas data vid den statistiska bearbetningen till närmevärden för den utvalda taxeringsenheten. Två slag av taxeringsenheter ingår; hyreshusenhet med taxeringstypkod 320 (huvudsakligen bostäder) respektive taxeringstypkod 321 (bostäder och lokaler där lokalytan är mindre än 75 procent av den

sammanlagda bostads- och lokalytan). I undersökningen har medtagits taxeringsenheter där bostadsytan är större än 500 kvadratmeter och de med värdeår fram t.o.m. andra året före undersökningsåret, d.v.s. i detta fall t.o.m. år 2006 (undersökningsår 2008).

I målpopulationen ingår inte vissa taxeringsenheter, nämligen de:

- (i) vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter
- (ii) där lokalytan är större än 75 procent av den totala ytan
- (iii) som huvudsakligen består av kategoribostäder eller fritidsboende
- (iv) med huvudsakligen möblerade lägenheter
- (v) som har företagsformerna Familjestiftelser (71), Övriga stiftelser (72) (de stiftelser som inte räknas till kommunala bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21) och Erkända arbetslöshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus.
- (vi) med nybyggnadsår eller värdeår 2006 och senare.

1.1.2 Variabler

Intäkter

- hyror från bostäder
- hyror från lokaler
- hyror från bilplatser
- bidrag från stat, kommun, EU (endast kommunala bostadsföretag)
- finansiella (endast kommunala bostadsföretag)
- övriga
- intäktssreduktioner (hyresbortfall)

Kostnader

- skötsel och administration (bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
- skötsel (endast kommunala bostadsföretag)
- administration (endast kommunala bostadsföretag)
- uppvärmning
- taxebundna driftstorheter (en summering av efterfrågade respektive kostnadsdrag: fastighetsel, sophantering samt vatten och avlopp)
- försäkring (endast kommunala bostadsföretag)
- övriga driftskostnader
- underhåll och reparationer
- reparationer (endast kommunala bostadsföretag)
- räntor (inte privata fr.om. 2007)
- markavgifter
- avskrivningar (inte privata fr.om. 2007)
- övriga kapitalkostnader (inte privata fr.om. 2007)
- fastighetskatt

Inkomstskatt (endast bostadsrättsföreningar)

Räntebidrag

Taxeringsvärde

Ombyggnadsutgifter (inte för kommunala bostadsföretag 2007 och 2008)

Nybyggnadsutgifter (endast kommunala bostadsföretag, dock inte 2007 och 2008)

Drifnetto (som beräknas från övriga variabler)

Antal bostadslägenheter

Antal lokaler

Area bostadslägenheter

Area lokaler

Värdeår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)

Nybyggnadsår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)

1.1.3 Statistiska mått

Statistiska mått är medelvärden, summor och antal. Statistikens urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall (fram t.o.m. år 2000 som 68-procentiga konfidensintervall).

1.1.4 Redovisningsgrupper

Redovisning görs för respektive ägarkategori, för privatägda fastigheter även undergrupper av ägare samt efter lokalinslag: för enheter utan lokaler samt fr.o.m. 2001 för enheter med visst lokalinslag (då lokalhyresintäkten är mer än 20 procent av den totala hyresintäkten). För privata fastighetsägare görs redovisning efter ålder, för bostadsrättsföreningar efter ålder och storlek och för kommunala bostadsföretag efter storlek.

I undersökningens Statistiska meddelande sker redovisning efter ålder med värdeår som grund. I Statistiska databaserna även efter nybyggnadsår (åldersbestämning är förknippad med en mätproblematik, se avsnitt 2.2.3 Mätning).

Ägarkategorin privata fastighetsägare indelas i två undergrupper:

- Aktiebolag o dyl., som består av aktiebolag, försäkringsaktiebolag, ömsesidiga försäkringsbolag samt handels- och kommanditbolag
- Enskilda näringsidkare/Fysiska personer

Åldersintervall, värdeår och nybyggnadsår

– 1959

1960 – 1979

1980 – 1989

1990 – 1999

2000 –

Storleksintervall, i antal bostadslägenheter

För kommunala bostadsföretag:

– 499

500 – 999

1000 – 4999

5000 – 9999

10000 –

För bostadsrättsföreningar:

– 24

25 – 74
75 – 149
150 – 299
300 –

Regional indelning

Den regionala indelningen ändrades undersökningsåret 2004. Stor-Malmö tillkom, därmed är undersökningen indelad i fem regioner. Stor-Stockholm utökades till att omfatta och definieras av hela Stockholms län. Med dessa förändringar utgår Malmö, Lund och Södertälje från region Kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden) och att tretton kommuner utgår från region Kommuner med $< 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden) varav tre till Stor-Stockholm och tio till Stor-Malmö. Dessutom flyttades till region Stor-Göteborg två kommuner, Alingsås och Lilla Edet (från region Kommuner med $< 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden)). De regionala förändringarna antas påverka den regionala statistiken något men troligtvis inte den på riksnivån.

Stor-Stockholm (26 kommuner)

Stor-Göteborg (13 kommuner)

Stor-Malmö (12 kommuner)

Kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden) (16 kommuner)

Kommuner med $< 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden) (223 kommuner)

Region Stor-Stockholm = Stockholms län.

Regionen utökas fr.o.m. 2004 till hela Stockholms län. Därmed innefattar regionen också kommunerna Södertälje, Norrtälje, Nynäshamn samt Nykvarn.

Region Stor-Göteborg: Göteborg, Alingsås (fr.o.m. 2004), Ale, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet (fr.o.m. 2004), Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Region Stor-Malmö: Malmö, Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge.

Kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden): Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad (fr.o.m. 2004), Linköping, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö (fr.o.m. 2003) och Örebro .

Kommuner med $< 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden): (223 kommuner)

1.1.5 Referenstider

Undersökningen avser år 2008.

1.2. Fullständighet

Undersökningen är en separat undersökning, den är inte en del av ett statistiksystem.

B.2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Tillförlitligheten totalt sett bedöms vara god. Undersökningens tillförlitlighet påverkas dock av ett antal olika felkällor. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkar eller kan tänkas påverka undersökningen.

2.2 Osäkerhetskällor

2.2.1 Urval

Urval används för undersökning av bostadsrättsföreningar och privata fastigheter. Urvalet avseende 2008 består av totalt ca 4 700 objekt fördelat på ca 2 150 bostadsrättsföreningar och ca 2 550 privata fastigheter/taxeringsenheter. Urvalet år 2008 består av urvalet från föregående års undersökning plus tillägg av nybyggnation med värdeår 2006, inklusive den ombyggnation som tilldelats värdeår 2006 (ombyggnationen likställs då med nybyggnation). Tilläggsurvalet omfattar 60 bostadsrättsföreningar och 60 privata taxeringsenheter. Urvalsram konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister. Målpopulation och målobjekt beskrivs närmare ovan i avsnittet 1.1.1 Objekt och population. Ett urval genererar urvalsosäkerhet, vars storlek anges av konfidensintervallet (se avsnitt 2.3).

2.2.2 Ramtäckning

God ramtäckning. Några fall av övertäckning identifieras under undersökningens gång, t.ex. objekt som huvudsakligen består av kategoribostäder vilket inte kan observeras för ramobjektet. Undertäckningen antas ringa detta år.

2.2.3 Mätning

Mätning sker genom frågeformulär där efterfrågade uppgifter lämnas. Inom gruppen privatägda fastigheter uppkommer mätproblem som har sin grund i att mätobjektet är taxeringsenhet (de fastigheter som taxeringsenheten omfattar). Detta innebär att mätobjektet endast utgör en del av företaget. Ett sådant mätproblem uppstår för att variabler i vissa fall helt eller delvis inte är särredovisade på objektsnivån. Detta gäller främst variablerna räntor och lån samt variabeln skötsel och administration.

Under senare år har svårigheter för privata fastighetsägare att lämna data för räntor och lån ökat i sådan grad att dessa variabler fr.o.m. undersökningsåret 2007 är borttagna från denna del av undersökningen. Även för avskrivningar har svårigheterna att erhålla data ökat varför också dessa borttagits från den privata delen av undersökningen.

Inom undersökningsdelen privata har det fr.o.m. 1997 varit möjligt för uppgiftslämnare att vid besvarandet av frågeformuläret göra schablonmässiga fördelningar av de skötsel- och administrationskostnader som inte särredovisats på utvald taxeringsenhet men som bör belasta den. (Försök med liknande arrangemang har senare gjorts för räntor och lån.) Trots möjlighet till fördelningar är det troligt kostnaden för skötsel och administration är underskattad i statistiken.

Vid beräkning av driftnettona i undersökningens publikation Statistiskt meddelande görs för den privata ägarkategorin ett skönmässigt modifierande tillägg för att kompensera för (den troliga) underskattningen av variabeln skötsel och administration. Kompenseringen, som utgör hälften av skillnaden mellan genomsnittliga variabelvärden för privata och genomsnittligt variabelvärde för kommunägda bostadsföretag, gör också läsaren uppmärksam på problematiken.

Ett annat slag av mätproblem uppstår då den utvalda enheten inte särredovisas i företagets bokföring utan ingår i en större redovisningsenhet. Uppgifter får då

lämnas för den grupp av taxeringsenheter vari utvald enhet ingår. I sådana fall anpassas data till utvalt objekt vid den statistiska bearbetningen. Utvald enhet erhåller på så sätt närmevärden.

Varje objekt privat taxeringsenhet respektive bostadsrättsförening åsätts två årtal; nybyggnadsår respektive värdeår. Källan till årtalen är SCB:s fastighets-taxeringsregister, varifrån urvalsramen konstrueras. Årtalen fastställs på olika sätt beroende på vad objektet omfattar och vad som är registrerat. Den privata taxeringsenheten med endast en värderingsenhet åsätts de årtal som denna har. Om fler värderingsenheter ingår i taxeringsenheten ges närmevärden, nämligen årtalen efter värderingsenheten med störst bostadsyta. För bostadsrättsförening med endast en taxeringsenhet åsätts årtal på samma sätt som för den privata taxeringsenheten. Då bostadsrättsföreningen omfattar flera taxeringsenheter åsätts som närmevärden de årtal som den till bostadsytan största värderingsenheten har i den till bostadsytan största taxeringsenheten. Om nybyggnadsår saknas i fastighetstaxeringsregistret åsätts normalt värdeåret som närmevärde till nybyggnadsåret. Värdeåret finns normalt i registret eftersom skattesatsen för fastighetsskatt bestäms efter detta.

2.2.4 Svartsbortfall

Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning. Statistikunderlaget för dem år 2008 omfattar omkring 96-97 procent av den totala bostadsytan, eller 272 företag av totalt ca 300 företag som konstituerar populationen detta år. Ingen korrigerings görs för bortfallet, men dess påverkan på genomsnittliga värden är sannolikt ringa. Däremot blir statistikens siffror avseende antal, ytor och totalbelopp avseende ekonomiska variabler något lägre än om alla företag skulle ha besvarat enkäten. Sammanslagningar, uppdelningar och nybildande av företag är de vanligaste orsakerna till att antalet företag i populationen kan variera från ett år till ett annat.

För ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare används urvalsmetod. Bortfallen för bostadsrättsföreningar och privata var något högre år 2008 än året innan. Det totala objektsbortfallet denna undersökningsomgång uppgick till 27 (25) procent av urvalet. För delen bostadsrättsföreningar blev bortfallet 14 (13) procent och för privata fastigheter 38 (35) procent. Det högre bortfallet för den privata delen bedöms huvudsakligen hänförligt till andra strukturella faktorer än till lägre svarsbenägenhet (som t.ex. högre omsättning på fastighetsmarknaden).

Samtliga uppgifter avser ovägd andel. Studier av bortfallens effekter har inte genomförts. De statistiska beräkningarna görs under antagandet att bortfallets struktur är ungefär densamma som de svarandes. Men inom populationsdelen privata fastigheter medför dock bortfallets storlek, i kombination med populationsdelens heterogena struktur, att skevhet i statistiken är trolig. Hur den eventuella skevheten ser ut är okänt.

2.2.5 Bearbetning

De till SCB inkomna frågeformulären genomgår manuell granskning, manuell dataregistrering och maskinell granskning. Misstänkta fel analyseras och åtgärdas, vid större sådana felaktigheter kontaktas uppgiftslämnare. Endast godkända blanketter ingår i statistikunderlaget. Blanketter som inte uppvisar misstänkt fel vid den maskinella granskningen godkänns automatiskt.

För den del av undersökningen som rör SABO:s medlemsföretag sker bearbet-

ningen inom SABO. En efterföljande översiktlig och punktvis granskning av datafilen görs sedan inom SCB.

2.2.6 Modellantaganden

Ett antal modellantaganden görs vid bildandet av närmevärden för t.ex. värdeår och administrativa kostnader. Vi klassar sådana avvikelser från de riktiga värdena som mätfel.

2.3 Redovisning av osäkerhetsmått

Intill skattningarna anges 95-procentiga konfidensintervall. Detta intervall innesluter populationsstorheten med 95 procents sannolikhet.

(I undersökningarna avseende år 2000 och tidigare redovisades ett konfidensintervall med 68 procents säkerhet.)

B.3 Aktualitet

3.1 Frekvens

Undersökningen görs en gång per år (året efter aktuellt undersökningsår).

3.2 Framställningstid

Framställningstid för undersökningen avseende år 2008 var ca 10 månader.

3.3 Punktlighet

Publicering av denna årgång gjordes 22 december enligt plan.

B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet

4.1 Jämförbarhet över tiden

Någon analys av jämförbarheten över tiden har inte gjorts men vi bedömer den som hygglig.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Vid jämförelser mellan ägarkategorierna bör man ha i åtanke att data som insamlas avser olika typ av objekt. För kommunala bostadsföretag och bostadsrättsföreningar sker mätningen på företagsnivå, objektet är hela företaget respektive föreningen. För den privata ägarkategorin sker mätningen däremot på fastighetsnivå (taxeringsenhet), d.v.s. endast en del av företaget. Det blir svårigheter att fånga in alla till fastighetsnivån relevanta kostnader vilket medför en tendens mot underskattning av vissa variabler (som räntor och lån vilka från 2007 borttagits från undersökningen samt den variabel som omfattar skötsel, förvaltning och administration). Se också avsnitt 2.2.3 Mätning, där några mätproblem för privata fastigheter diskuteras.

Obetalt arbete, som kan sägas utgöra en osynlig kostnad, fångas inte upp av undersökningen. I kommunala bostadsföretag förekommer nog obetalt arbete inte alls eller i mycket liten utsträckning. När det gäller bostadsrättsföreningar är obetalt arbete vanligt. Inom den privata ägarkategorin varierar obetalt arbete efter företagets storlek och företagsform. Obetalt arbete är vanligt i mindre företag och inom företagsformen enskilda näringsidkare, men torde knappast

förekomma i stora företag.

Bland annat i syfte att förbättra jämförelser har upplägget för den privata ägarkategorin ändrats och statistiken redovisas fr.o.m. år 2001 i olika redovisningsgrupper med indelning efter företagsform. Vid jämförelser mellan ägarkategorier och grupper bör försiktighet iakttas.

I statistikunderlaget för gruppen privatägda fastigheter ingår endast fastigheter som är i drift. I statistiken över kommunala bostadsföretag ingår hela beståndet varför det även ingår kostnader, men inga hyresintäkter, för fastigheter som inte är i drift, t.ex. kostnader för uppvärmning av tomma eller delvis tomma hus.

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Den här beskrivna undersökningen belyser intäkter och kostnader för flerbostadshus. Mer information om flerbostadshus finns bl.a. i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok som ger en samlad redovisning av statistik om boende, bostadsbeståndet och dess förändringar, uppvärmning och energi, byggande, bostadsfinansiering, fastighetsintäkter och -kostnader, fastighetspriser m.m. I årsboken ges upplysningar om de undersökningar varifrån statistiken är hämtad. Årsboken och undersökningarna finns på SCB:s webbplats www.scb.se.

På webbplatsen under Statistik efter ämne/Näringsverksamhet finns uppgifter om branschnyckeltal och branschundersökningar inom tjänstesektorn, i vilken fastighetsverksamhet ingår. Ett prisindex för lokalhyror med namnet TPI för lokalhyror, finns inom ämne Priser och konsumtion, Tjänsteprisindex.

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i SCB:s statistiska databaser i december månad, någon tid därefter i Statistiska meddelanden, serie BO 32 vilken också är tillgänglig på SCB:s webbplats, www.scb.se.

Statistik omfattande en serie på ett 10-tal år publiceras i Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok som ges ut av SCB.

För varje undersökningsomgång brukar en artikel publiceras i Byggindex (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier).

5.2 Presentation

Resultaten presenteras i form av tabeller, diagram och kommenterande text

5.3 Dokumentation

Dokumentation som är omedelbart tillgänglig är detta dokument och informationen i det Statistiska meddelande vari resultatet presenteras. Övrig dokumentation finns tillgänglig vid enheten där statistiken framställs.

5.4 Tillgång till primärmaterial

Mikrodata finns lagrade i client/servermiljö. Mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning. Objekt kan inte identifieras i utlämnade mikrodata. Specialbearbetningar görs på uppdragsbasis.

5.5 Upplysningstjänster

Kontaktperson: Magnus Nyström, tfn 019 – 17 68 38, fornamn.efternamn@scb.se
eller telefax 019 – 17 70 88.