

Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbo- stadshus (IKU)

2012

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

A	Allmänna uppgifter	2
A.1	Ämnesområde.....	2
A.2	Statistikområde.....	2
A.3	SOS-klassificering.....	2
A.4	Statistikansvarig.....	2
A.5	Statistikproducent.....	3
A.6	Uppgiftsskyldighet.....	3
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.....	4
A.12	Uppläggning och genomförande.....	4
A.13	Internationell rapportering.....	4
A.14	Planerade förändringar i kommande undersökningar.....	4
B	Kvalitetsdeklaration	5
B.0	Inledning.....	5
B.1	Innehåll.....	5
1.1	Statistiska målstorheter.....	5
1.1.1	Objekt och population.....	5
1.1.2	Variabler.....	7
1.1.3	Statistiska mått.....	7
1.1.4	Redovisningsgrupper.....	8
1.1.5	Referenstider.....	9
1.2.	Fullständighet.....	9
B.2	Tillförlitlighet.....	9
2.1	Tillförlitlighet totalt.....	9
2.2	Osäkerhetskällor.....	10
2.2.1	Urval.....	10
2.2.2	Ramtäckning.....	10
2.2.3	Mätning.....	10
2.2.4	Svarsbortfall.....	12
2.2.5	Bearbetning.....	12
2.2.6	Modellantaganden.....	12

2.3	Redovisning av osäkerhetsmått.....	13
B.3	Aktualitet	13
3.1	Frekvens	13
3.2	Framställningstid.....	13
3.3	Punktlighet	13
B.4	Jämförbarhet och sammanvändbarhet.....	13
4.1	Jämförbarhet över tiden.....	13
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	13
4.3	Sammanvändbarhet med annan statistik	14
B.5	Tillgänglighet och förståelighet.....	14
5.1	Spridningsformer.....	14
5.2	Presentation	15
5.3	Dokumentation.....	15
5.4	Tillgång till primärmaterial	15
5.5	Upplysningstjänster.....	15

A Allmänna uppgifter

A.1 Ämnesområde

Ämnesområde: Boende, byggande och bebyggelse

A.2 Statistikområde

Statistikområde: Intäkter och kostnader 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 Förordningen om den officiella statistiken (2001:100)

A.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB
Postadress: 104 51 Stockholm
Besöksadress: Karlavägen 100
Kontaktperson: Åsa Törlén
Telefon: 08-506 941 47
Telefax: 08-506 949 05
E-post: fornamn.efternamn@scb.se

A.5 Statistikproducent

<i>Myndighet/organisation:</i>	Statistiska centralbyrån, SCB
<i>Postadress:</i>	104 51 Stockholm
<i>Besöksadress:</i>	Karlavägen 100
<i>Kontaktperson:</i>	Åsa Törlén
<i>Telefon:</i>	08-506 941 47
<i>Telefax:</i>	08-506 949 05
<i>E-post:</i>	fornamn.efternamn@scb.se

A.6 Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001: 99) samt SCB:s föreskrifter (SCB-FS 2009:16) .

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

I undersökningen ingår vissa personuppgifter. I ansökningarna för att få hålla dem listar SCB för Datainspektionen, beslut 140 Ad 87/74.

Aidentifiering efter 10 år anmäld till RA (dnr 2000/284, 2007-10-30) enligt SFS 2001:100 12§.

Gallringsbeslut för fysiska papper är inaktuellt och ett nytt beslut behövs.

A.9 EU-reglering

EU-reglering saknas.

A.10 Syfte och historik

Huvudsyftet med undersökningen är att framställa statistik om intäkter, kostnader och drift 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.

A.11 Statistikanvändning

Statistiken används inom olika departement, nationalräkenskaperna, Boverket, byggföretag, fastighetsägare och fastighetsförvaltande företag, politiska partier, bostadsrättsföreningar, intresseorganisationer såsom 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 ska undersökas. Data avseende bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter samlas in genom webbenkät. Uppgiftslämnare är fastighetsägaren eller bostadsrättsförening, i vissa fall lämnar extern förvaltare uppgifter. Från allmännyttiga bostadsföretag erhålls data på två sätt: dels från SABO centralt, som själva samlar in och bearbetar data från SABO-an slutna företag, dels via webbenkät till övriga allmännyttiga bostadsföretag.

Allmännyttiga bostadsföretag undersöks med totalundersökningsmetod medan ett urval används för ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata med stratifiering efter ägarkategori, värdeår och ytstorlek. Totalt omfattar undersökningen 290 allmännyttiga bostadsföretag, 271 SABO-företag och 19 övriga, samt 2 106 bostadsrättsföreningar och 2 563 privata fastigheter.

Period för datainsamling: maj-oktober

A.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Variabeln räntebidrag kommer att tas bort från undersökningen då det inte längre är möjligt att få räntebidrag för ny- och ombyggnad av hyres- och bostadsrätter. Det har fasts ut och upphört.

I redovisningsgruppen värdeår/nybyggnadsår kommer en ny åldersgrupp att läggas till, 2010-.

Övriga eventuella förändringar i kommande undersökning är ännu inte beslutade.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Undersökningen belyser intäkter och kostnader m.m. per kalenderår för flerbostadshus. Allmännyttiga bostadsföretag undersöks med totalundersökning, bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter med hjälp av ett urval. Föreliggande kvalitetsdeklaration gäller statistiken avseende år 2012.

B.1 Innehåll

1.1 Statistiska målstorheter

Undersökningen innehåller flera målstorheter som består av kvoten mellan totala intäkten/kostnaden och totala ytan (bostadsyta+lokalyta) eller bostadsytan eller lokalytan, vilket redovisas som kr/m². Några målstorheter/variabler består av 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 framställande av driftnetto för flerbostadshus. Emellertid finns det många slag av flerbostadshus, ägare och företagsformer.

Undersökningen kan inte täcka allt detta utan populationen, det som undersökningen ska omfatta, måste begränsas. Inte minst av budgetmässiga och praktiska skäl. Populationen avgränsas därför på flera 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. Populationen omfattar och delas in i tre ägarkategorier, allmännyttiga bostadsföretag, bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare, alternativt används för den sistnämnda ägarkategorin begreppen privata fastigheter, privatägda fastigheter eller endast privata.

I nästa steg i avgränsningen bestäms begränsningar för respektive ägarkategori för att i första hand få en målpopulation bestående av flerbostadshus där bostadslägenheterna huvudsakligen används för permanent boende. Även här görs några begränsningar utifrån praktiska och budgetmässiga utgångspunkter

Allmännyttiga bostadsföretag: undersökningsobjektet är hela bostadsföretaget. Med allmännyttigt bostadsföretag avses här aktiebolag (flertalet), ekonomisk förening eller stiftelse som i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter med bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och som tidigare godkänts som allmännyttigt bostadsföretag. I målpopulationen ingår inte vissa företag, nämligen de
(1) med huvudsakligen kategoribostäder (t.ex. studentbostäder),

- (2) som huvudsakligen hyr ut möblerade lägenheter
- (3) som inte är fristående från den kommunala förvaltningen eller
- (4) vars lokalyta är större än bostadsytan

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

- (1) vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter (fr.o.m. 2006)
- (2) där taxeringsvärdet för flerbostadshus är mindre än 80 procent av det totala taxeringsvärdet (när uppgiftslämnare meddelar att mer än 20 procent av föreningens bestånd är småhus så kodas de som övertäckning)
- (3) som huvudsakligen avser fritidsboende
- (4) med nybyggnadsår eller värdeår 2011 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 praktiska och budgetmässiga skäl har inte alla företagsformer och fastigheter tagits med i undersökningen. Exempelvis 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 ska 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 närmevärdet 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 ingår taxeringsenheter där bostadsytan är större än 500 kvadratmeter och de med värdeår fram t.o.m. andra året före undersökningsåret (värdeår 2010 för undersökningsåret 2012).

I målpopulationen ingår inte vissa taxeringsenheter, nämligen de:

- (1) vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter
- (2) där lokalytan är större än 75 procent av den totala ytan
- (3) som huvudsakligen består av kategoribostäder eller fritidsboende
- (4) med huvudsakligen möblerade lägenheter
- (5) som har företagsformerna Familjestiftelser (71), Övriga stiftelser (72) (de stiftelser som inte räknas till allmännyttiga bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21) och Erkända arbets-

löshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus.

(6) med nybyggnadsår eller värdeår 2011 och senare.

1.1.2 Variabler

Intäkter

- hyror från bostäder
- hyror från lokaler
- hyror från bilplatser
- bidrag från stat, kommun, EU (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- finansiella intäkter (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- övriga intäkter
- intäktssreduktioner (hyresbortfall)
- intäkter övrig verksamhet (endast allmännyttiga bostadsföretag)

Kostnader

- skötsel och administration (bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
- skötsel (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- administration (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- uppvärmning
- taxebundna driftstorheter (fastighetsel, sophantering samt vatten och avlopp)
- försäkring (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- övriga driftskostnader
- underhåll och reparationer
- reparationer (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- räntor (inte privata fr.o.m. 2007)
- markavgifter
- avskrivningar (inte privata fr.o.m. 2007)
- övriga kapitalkostnader (inte privata fr.o.m. 2007)
- fastighetsskatt
- kostnader övrig verksamhet (endast allmännyttiga bostadsföretag)

Inkomstskatt (endast bostadsrättsföreningar)

Räntebidrag

Taxeringsvärde

Skulder

Ombyggnadsutgifter (inte för allmännyttiga bostadsföretag från 2007)

Nybyggnadsutgifter (endast allmännyttiga och endast fram till och med 2006)

Driftnetto (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.

1.1.4 Redovisningsgrupper

Redovisning görs uppdelat på respektive ägarkategori. För privata fastighetsägare redovisas även undergrupper av ägare, efter lokalinslag samt efter taxeringsenhetens värdeår. Bostadsrättsföreningar redovisas efter värdeår och storlek, Allmännyttiga bostadsföretag redovisas efter storlek. Alla ägarkategorier redovisas efter region.

I Statistiska databaserna kan uttag göras även efter nybyggnadsår.

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 – 2009

I år (undersökningsår 2012) redovisas värdeår/nybyggnadsår 2010 endast under kategorin ”Samtliga” då antalet observationer med detta värdeår/nybyggnadsår är för få för att redovisas i en egen kategori.

Storleksintervall, i antal bostadslägenheter

För allmännyttiga 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 senast undersökningsåret 2004 då Stor-Malmö tillkom. Därmed är undersökningen indelad i fem regioner. Stor-Stockholm utökades till att omfatta hela Stockholms län. Med dessa förändringar utgår Malmö, Lund och Södertälje från region Kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden) och tretton kommuner utgår från region Kommuner med $< 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden) varav tre till Stor-Stockholm och tio till Stor-Malmö. Dessutom flyttades Alingsås och Lilla Edet

till region Stor-Göteborg (från region Kommuner med < 75 000 invånare (exkl. storstadsområden). De regionala förändringarna antas påverka den regionala statistiken något.

Stor-Stockholm

Stor-Göteborg

Stor-Malmö

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

Kommuner med < 75 000 invånare (exkl. storstadsområden)

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 2012.

1.2. Fullständighet

Undersökningen omfattar flerbostadshus. Småhus med bostadsrätt eller hyresrätt, specialbostäder och bostadslägenheter med äganderätt ingår inte i statistiken. Flera avgränsningar förekommer, se vidare under Objekt och population.

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 för undersökningsåret 2012 består av totalt 4669 objekt fördelat på 2 106 bostadsrättsföreningar och 2 563 privata taxeringsenheter. 20 procent av urvalsobjekten är nya sedan 2011 års undersökning. Urvalet inkluderar taxeringsenheter med värdeår t.o.m. 2010, inklusive den ombyggnation som tilldelats värdeår 2010 (ombyggnation likställs då med nybyggnation).

Urvalsram konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (som upprättas utifrån primärmaterial översänt från Skatteverket). Urvalen är **stratifierade** efter ägare, värdeår och ytstorlek. Urvalet dras med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata.

Statistikens urvalssäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel och presenteras som 95-procentiga konfidensintervall (fram t.o.m. år 2000 som 68-procentiga konfidensintervall).

För privata och bostadsrättsföreningar sker uppräkningsnivå med vikter omvänt proportionella mot de utvalda objektens urvalssannolikheter. Vikterna korrigeras för bortfallet (rak uppräkningsnivå). Beräkningarna av standardavvikelser sker enligt formeln för stratifierat urval med OSU inom strata.

Allmännyttiga bostadsföretag undersöks med totalundersökningsmetod. Alla företag i målpopulationen utgör undersökningsobjekt men ett visst bortfall av företag förekommer varje år. För allmännyttiga bostadsföretag görs ingen korrigering för bortfallet.

2.2.2 *Ramtäckning*

Ramtäckningen bedöms som god. Övertäckning identifieras under undersökningens gång, t.ex. objekt som huvudsakligen består av kategoribostäder eller bostadsrättsföreningar vars bestånd består av mer än 20 % småhus. Undertäckningen antas ringa detta år.

2.2.3 *Mätning*

Mätfel är skillnaden mellan lämnad uppgift och det sanna värdet för mätvariabeln. Då den privata undersökningsdelen som har taxeringsenhet som urvalsobjekt finns framför allt två mätproblem.

Det första problemet uppstår då utvald taxeringsenhet inte är särredovisad i företagets bokföring utan ingår i redovisningen för en grupp med flera taxeringsenheter. Data får då lämnas för hela denna grupp av taxeringsenheter där utvald enhet ingår. Data för gruppen räknas sedan ner till utvalt objekt i bearbetningen. Utvald enhet erhåller på så sätt ett närmevärde beräknat från flera enheter.

Den andra typen av mätproblem uppstår då vissa efterfrågade uppgifter saknas eller endast är delvis redovisade på utvald taxeringsenhet. Det leder då till variabelbortfall eller ger en underskattning i statistiken. Detta gäller särskilt variabeln *skötsel och administration*. För att komma till rätta med detta finns fr.o.m. 1997 möjlighet för uppgiftslämnare att göra en schablonmässig fördelning av skötsel- och administrationskostnader som inte särredovisats i redovisningen men ändå bör belasta enheten.

Samma problem fanns också för variablerna *räntor, skulder* och *avskrivningar*. Detta ledde till att dessa variabler togs bort från den privata undersökningsdelen år 2007.

Framför allt för *bostadsrättsföreningar*, men även för *privatägda fastigheter*, märks ett mätfel som verkar bli allt vanligare för variabeln *fastighetsel*. Detta är att kostnader för hushållsel i ökande utsträckning ingår i uppgifter om kostnader för fastighetsel vilket beror på en ökning av de speciella avtal som görs med eldistributörer. Dessa kostnader för hushållsel får genomslag också på intäktsidan. Då detta upptäckts i granskningen har schablonmässiga korrigeringar utförts med hjälp av insamlad uppgift om kostnaden respektive intäkten för hushållsel. I år har intäkt för hushållsel schablonmässigt dragits från *bostadsintäkter* när uppgiftslämnaren angett att intäkt för hushållsel ingår i intäkterna. För en del objekt ligger dock intäkten för hushållsel på *övriga intäkter* i inlämnade uppgifter.

Hysesintäkterna som avses i redovisning är inklusive värme, exklusive hushållsel. I de fall insamlad data enligt uppgift är kallhyra fördelas för bostadsrättsföreningar inlämnad uppgift om bränsleavgift ut på bostadsintäkt respektive lokalintäkt utifrån ytfördelning mellan bostäder och lokaler. För privatägda fastigheter görs motsvarande fördelning men med ett framräknat schablonbelopp enligt för året uppdaterad schabloninstruktion.

Vid granskning framkommer att variablerna *Skötsel och administration* och *Övriga kostnader* kan vara svåra att skilja helt åt för uppgiftslämnarna vilket gör att kostnader som ska ligga under *Skötsel och administration* ibland hamnar under *Övriga kostnader* och vice versa.

Varje privat taxeringsenhet och bostadsrättsförening får två årtal; *nybyggnadsår* respektive *värdeår*. Källan till årtalen är SCB:s fastighetstaxeringsregister, 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 får det årtal som angetts i fastighetstaxeringsregistret. Om fler värderingsenheter ingår i taxeringsenheten ges årtalet efter den värderingsenheten som har störst bostadsyta. För bostadsrättsförening med endast en taxeringsenhet sätts årtal på samma sätt som för den privata taxeringsenheten. Då bostadsrättsföreningen omfattar flera taxeringsenheter ges som närmevärden de årtal som den till bostadsytan största värderingsenheten har i den till bostadsytan största taxeringsenheten. Om nybyggnadsår saknas i fastighetstaxeringsregistret sätts normalt värdeåret som närmevärde till nybyggnadsåret. Värdeåret finns normalt i registret då skattesatsen för fastighetsskatt bestäms efter detta.

2.2.4 *Svarsbortfall*

Allmännyttiga bostadsföretag undersöks medels totalundersökning. Statistikunderlaget år 2012 omfattar 245 företag av de totalt 290 företag som konstituerar populationen detta år. Ingen korrigering görs för bortfallet, men dess påverkan på de beräknade genomsnittliga värdena bedöms ringa i de flesta fall. Däremot blir statistiken om antal, ytor och övriga beräknade totalbelopp något lägre än om alla företag hade besvarat enkäten.

Resultatet i vissa redovisningsgrupper, framför allt totalbeloppen men i något fall även de beräknade genomsnittliga värdena, har i år sannolikt påverkats av att objekt som var med i redovisningen föregående år har kodats bort som övertäckning (på grund av större lokalyta än boyta, ej allmännyttigt bostadsföretag, övervägande kategoribostäder i beståndet eller företag som ligger direkt under kommunal förvaltning) och att vissa företag har bytt storleksgrupp. Även bortfallet kan ha inverkan här eftersom det är olika företag som är bortfall från år till år.

För ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare används urvalsmetod. Det totala objektsbortfallet år 2012 (2011) uppgick till 23 (21) procent av urvalet. För delen bostadsrättsföreningar blev bortfallet 12 (12) procent och för privata fastigheter 32 (28) 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*

Inkommen data granskas med hjälp av maskinella kontroller. 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 bearbetningen inom SABO. En efterföljande översiktlig 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

Framställningen av statistiken har pågått från maj 2013 då insamling startade till maj 2014 då publicering sker. Statistiken avser år 2012. Framställningstiden denna omgång är ett år och ett halvt år.

3.3 Punktlighet

Publicering i statistikdatabasen av denna årgång blev framflyttad på grund av komplikationer vid införande av ett nytt produktionssystem. Ursprunglig publicering var planerad att ske den 30 januari 2014. Publicering gjordes enligt ändrad plan den 6 maj 2014.

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 godkänd. Några variabler har under senare år utgått för en eller flera ägarkategorier, se avsnitt 1.1.2. ”Variabler”.

4.2 Jämförbarhet mellan grupper

Vid jämförelser mellan ägarkategorierna bör man ha i åtanke att data som insamlas avser olika typ av objekt. För allmännyttiga 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 utgör en ej redovisad kostnad fångas inte upp av undersökningen. I allmännyttiga bostadsföretag förekommer knappast obetalt arbete 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 betydligt mer ovanligt i större 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 allmännyttiga 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.

Det allmännyttiga bostadsföretaget verkar i normalfallet inom den egna kommunen. Det privata företaget har ofta fastigheter på olika håll; inom kommunen, i flera kommuner, i olika landsändar. Bostadsrättsföreningen omfattar normalt en eller flera näraliggande fastigheter.

I statistiken redovisas de finansiella intäkterna endast för allmännyttiga bostadsföretag. För bostadsrättsföreningar läggs enkätvariabeln ränte- och andra finansiella intäkter ihop med övriga intäkter i redovisningen. För privata bostadsföretag finns inte någon variabel för finansiella intäkter. Detta på grund av svårigheter att inhämta data för privatägda fastigheter då finansiella intäkter oftast inte är särredovisade på fastighet.

Vissa variabler redovisas endast för en eller två ägarkategorier, se avsnitt 1.1.2. "Variabler".

4.3 Samanvändbarhet med annan statistik

Annan statistik inom närliggande områden är:

- Hyror i bostadslägenheter
- Statistik över outhyrda lägenheter i flerbostadshus
- Energistatistik för flerbostadshus, småhus och lokaler
- Avgifter och hyror i nybyggda lägenheter
- Fastighetstaxeringsstatistik

B.5 Tillgänglighet och förståelighet

5.1 Spridningsformer

Statistiken publiceras i Statistikdatabasen på SCB:s hemsida samt i statistiska meddelanden, serie Bo 32.

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

5.2 Presentation

Statistiken redovisas i form av text, tabeller och diagram

5.3 Dokumentation

Dokumentation finns tillgänglig via www.scb.se/BO0301 under fliken ”Dokumentation”. Dels i form av denna text men även en mer omfattande dokumentation av statistiken som beskriver hur insamling och framställning av statistiken går till samt viss information om undersökningens variabler. Slutligen finns även dokumentation av mikrodata.

5.4 Tillgång till primärmaterial

SCB utför på beställning specialbearbetningar av primärmaterial. Aidentifierade slutregister lagras och mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning.

5.5 Upplysningstjänster

Vid frågor om statistiken kontakta Åsa Törlén, på telefon 08-506 941 47 eller via e-post på adress fornamn.efternamn@scb.se.