

Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbo- stadshus (IKU)

2013

BO0301

I denna beskrivning redovisas först allmänna 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 | 5 |
| A.14 | Planerade förändringar i kommande undersökningar | 5 |
| 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 | 9 |
| 1.1.4 | Redovisningsgrupper | 9 |
| 1.1.5 | Referenstider | 11 |
| 1.2 | Fullständighet | 11 |
| B.2 | Tillförlitlighet | 11 |
| 2.1 | Tillförlitlighet totalt | 11 |
| 2.2 | Osäkerhetskällor | 12 |
| 2.2.1 | Urval | 12 |
| 2.2.2 | Ramtäckning | 12 |
| 2.2.3 | Mätning | 12 |
| 2.2.4 | Svarsbortfall | 14 |
| 2.2.5 | Bearbetning | 15 |
| 2.2.6 | Modellantaganden | 15 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.3 | Redovisning av osäkerhetsmått..... | 15 |
| <i>B.3</i> | <i>Aktualitet</i> | <i>15</i> |
| 3.1 | Frekvens | 15 |
| 3.2 | Framställningstid..... | 16 |
| 3.3 | Punktlighet | 16 |
| <i>B.4</i> | <i>Jämförbarhet och sam användbarhet</i> | <i>16</i> |
| 4.1 | Jämförbarhet över tiden..... | 16 |
| 4.2 | Jämförbarhet mellan grupper | 16 |
| 4.3 | Sam användbarhet med annan statistik | 18 |
| <i>B.5</i> | <i>Tillgänglighet och förståelighet</i> | <i>18</i> |
| 5.1 | Spridningsformer..... | 18 |
| 5.2 | Presentation | 18 |
| 5.3 | Dokumentation..... | 18 |
| 5.4 | Tillgång till primärmaterial | 18 |
| 5.5 | Upplysningstjänster..... | 18 |

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) Ja



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 2015:15 från och med den 15 februari 2015 då SCB-FS 2009:16 upphörde att gälla).

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 och kostnader för flerbostadshus.

Undersökningens rötter går tillbaka till tiden för andra världskriget och det informationsbehov som uppstod då hyresreglering infördes. Man ville motverka hyreshöjningar orsakade av den bostadsbrist som förväntades uppstå genom den av kriget föranledda neddragningen av bostadsbyggandet. Hyresregleringen fortsatte efter kriget, bland annat för att arbetskraftens rörlighet i den ekono-

miska 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. I mitten av 1970-talet utökades undersökningen, från att ha omfattat endast privatägda fastigheter, till att också omfatta allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Efter hyresregleringens upphörande syftar undersökningen till att ge statistisk information om intäkter och kostnader för både hyresrätt och bostadsrätt och för olika ägarformer.

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. Statistiken används i analyser av bostadsmarknaden. Exempelvis fungerar den som underlag i analys av regelverk och taxor samt vid bedömning av företags ekonomiska villkor och vid hyresförhandlingar. Uppgifterna om bostadsrättsföreningar används i statistik om det civila samhället och vissa av undersökningens uppgifter används i beräkningarna av BNP för helår.

Användarrådet för statistik över mark och bebyggelse svarar för användarrepresentationen. Följande externa instanser har representanter i rådet:

Boverket
Socialdepartementet
Sveriges Byggindustrier
SABO, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag
Lantmäteriet
Fastighetsägarna Sverige
KTH, Bygg- och fastighetsekonomi
Naturvårdsverket, Miljöövervakningsenheten
Hyresgästföreningen riksförbundet
Länstyrelsen i Stockholms län
SLU Alnarp
Sveriges Kommuner och Landsting

A.12 Uppläggning och genomförande

Undersökningen görs året efter det år som ska undersökas. Data avseende bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter samlas in genom webbenkät, det går dock att få postenkät om så önskas. 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-anslutna 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 277 allmännyttiga bostadsföretag varav 259 SABO-företag och 18 övriga allmännyttiga företag, samt 2 131 bostadsrättsföreningar och 2 560 privata taxeringsenheter.

Period för datainsamling: november 2014 till mars 2015.

A.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Förändringar i kommande undersökning är ännu inte beslutade.

B Kvalitetsdeklaration

B.0 Inledning

Undersökningen belyser intäkter och kostnader per kalenderår för flerbostadshus. Allmännyttiga bostadsföretag undersöks med totalundersökning, bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter med hjälp av ett urval. Föreliggande kvalitetsdeklaration gäller statistiken avseende år 2013.

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 ägarkate-

gorin 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

Företaget är ofta stort och har många lägenheter. Antal företag i undersökningen är endast ca 280 men omfattar nästan 1/3 av den totala bostadsytan som undersökningen omsluter, drygt 47 miljoner m² av totalt 154 miljoner m² bostadsyta. Sammanslagningar och uppdelningar av företag medför att antalet företag i populationen varierar något från ett år till ett annat. I andra fall för att företag på grund av ekonomiska problem mer eller mindre inkorporerats i den kommunala förvaltningen, eller återgått till att vara självgående företag. Ändrat lokalinslag kan också medföra att företaget lämnar eller tillkommer populationen.

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 2012 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 försäkringsbo-

lag, 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 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 ingår taxeringsenheter där bostadsytan är större än 500 kvadratmeter och de med värdeår fram t.o.m. andra året före undersökningsåret (värdeår 2011 för undersökningsåret 2013).

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 arbetslöshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus.
- (6) med nybyggnadsår eller värdeår 2012 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
- intäktsreduktioner (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 driftstörheter (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 (endast fram till och med 2012)
- Taxeringsvärde (endast fram till och med 2012)
- 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 (endast fram till och med 2012)
- Antal lokaler (endast fram till och med 2012)
- Area bostadslägenheter (endast fram till och med 2012)
- Area lokaler (endast fram till och med 2012)
- Värdeår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
- Nybyggnadsår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)

Definitioner och förklaringar

Avskrivningar avser avskrivningar för byggnad, mark, inventarier och maskiner.

Driftskostnader. Värdet av obetalt arbete ingår inte i statistiken, sådana uppgifter inhämtas inte. Obetalt arbete är vanligt förekommande inom bostadsrättsföreningar, särskilt i mindre föreningar. Även inom de privata ägargrupperna enskilda näringsidkare och mindre företag förekommer en del obetalt arbete men knappast inom större företag.

Tabellrad Taxeberoende kostnader är en summering av enkätvariablerna sophantering, fastighetsel samt vatten och avlopp.

För den privata ägargruppen blir kostnaderna för Skötsel och administration underskattade. Detta eftersom företaget inte alltid särredovisar dessa kostnader eller vid uppgiftslämnandet inte kunnat fördela relevanta kostnader till den utvalda fastigheten (eller i förekommande fall till den redovisningsenhet där fastigheten ingår).

Kommunal fastighetsavgift. För denna undersökning, som avser år 2013, utgör fastighetsavgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelarna med värdeår t.o.m. 2002. För nybyggda fastigheter är fastighetsavgiften 605 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen då värdeåret är 2003-2007. Ingen fastighetsavgift tas ut då värdeåret är 2008 eller senare. Samma regler gäller för ombyggda fastigheter då ombyggnaden jämföras med nybyggnad. Fastighetsavgift tas ut under byggnadstiden. Reducering av fastighetsavgiften kan erhållas för om- eller tillbyggnad av bostadsdelen. För den del av taxeringsvärdet som avser lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % på taxeringsvärdet för lokaldelen, oberoende av värdeår. När värde saknas på denna variabel och objektet i övrigt är godkänt i granskning så läggs värde in med schablon enligt beskrivningen ovan.

Finansiella intäkter. 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.

Lokalyta. Lokaler, lokalyta och lokalintäkter avser lokaler enligt definition LOA-h i SiS 21054:2009 exklusive garage. Det innebär lokaler som är avsedda att hyras ut. Biutrymmen och övriga utrymmen som till exempel gemensamhets-/föreningslokal, förråd till lägenheter, gemensamt förråd, gemensam bastu, gemensamt gym, cykelförråd och tvättstuga ska inte ingå i lokaler/lokalyta. Definitionen av lokaler, lokalyta och lokalintäkter förtydligades inför insamlingen av uppgifter för år 2013 och blev mer klar både för uppgiftslämnare och för granskare. Tidigare har man delvis godtagit biarea och övrig area som genererat någon form av intäkt som lokal. I 2013 års undersökning avses intäkt från sådant utrymme ligga under övriga intäkter och ytan för sådana utrymmen avses inte ingå i lokalytan. Det har troligtvis påverkat resultatet för lokalintäkt per kvm lokalyta för bostadsrättsföreningar år 2013.

Totalyta = bostadsyta + lokalyta.

Underhålls- och reparationskostnader. För bostadsrättsföreningar redovisas endast föreningens kostnader. För underhållet av lägenheterna svarar normalt lägenhetsinnehavarna själva. I statistiken över allmännyttiga bostadsföretag särredovisas reparationer, för övriga ägargrupper redovisas underhåll och reparationer sammantaget.

Värdeår. Det årtal som vid fastighetstaxering är representativt för en byggnads ålder med beaktande av större om- och tillbyggnader. För nybyggda hus är värdeåret detsamma som färdigställandeåret/nybyggnadsåret.

Övriga intäkter avser intäkter utöver hyresintäkter för bostäder, lokaler samt garage- och bilplatser. Vid insamling ingår inte finansiella intäkter i Övriga intäkter. I statistikredovisningen avseende bostadsrättsföreningar ingår här finansiella intäkter eftersom Övriga intäkter och Ränte- och andra finansiella intäkter i resultatet slås samman för denna ägarkategori.

1.1.3 Statistiska mått

Medelvärden (kr/m²), totaler (kronor, antal, ytor) samt procent

1.1.4 Redovisningsgrupper

Redovisning görs uppdelat på respektive ägarkategori. Privata fastigheter redovisas 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.

Tidigare har ägarkategorin *privata fastighetsägare* indelas i två undergrupper:

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

Dessa har i sin tur varit indelade i två undergrupper:

- Fastigheter utan lokaler

- Fastigheter med lokalintäkt ≥ 20 % av tot hyresintäkt

I år har undergrupperna tagits bort och all statistik som tidigare har presenterats under dessa undergrupper har tagit bort för åren 2003-2012. Anledningen till ändringen är att flertal objekt har kodats med fel ägarkategori för gruppen Aktiebolag och dylikt och gruppen Fysiska personer under många år. Den presenterade statistiken för dessa ägarkategorier har inte varit rättvisande. Gruppen för samtliga privata inkluderar alla aktiebolag och alla fysiska personer, så den påverkas inte

Åldersintervall, värdeår och nybyggnadsår

– 1959
1960 – 1979
1980 – 1989
1990 – 1999
2000 – 2009
2010 –

I år har åldersintervall 2010 – tillkommit. Undersökningsår 2012 redovisades värdeår/nybyggnadsår 2010 endast under kategorin ”Samtliga” då antalet observationer med detta värdeår/nybyggnadsår var 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 ≥ 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)

År 2013 har Luleå kommun gått från regionklass *Kommuner med $< 75\ 000$ invånare* till *Kommuner med $\geq 75\ 000$ invånare*.

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, 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), Örebro och Luleå (fr.o.m. 2013).

Kommuner med $< 75\ 000$ invånare (exkl. storstadsområden): (222 kommuner)

1.1.5 Referenstider

Undersökningen avser år 2013.

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 2013 består av totalt 4691 objekt fördelat på 2 127 bostadsrättsföreningar och 2 564 privata taxeringsenheter. 24 procent av urvalsobjekten är nya sedan 2012 års undersökning. Urvalet inkluderar taxeringsenheter med värdeår t.o.m. 2011, inklusive den ombyggnation som tilldelats värdeår 2011 (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 urvalsosäkerhet beräknas med hjälp av skattade medelfel. Det osäkerhetsmått som redovisas är intervallet *skattningen* ± 2 gånger *standardavvikelsen*. Detta ger ett konfidensintervall med 95 procents säkerhet vilket är det vanligast förekommande inom officiell statistik och standard inom SCB. (Före 2003 redovisades inom undersökningen osäkerhetsmättet *skattningen* \pm *standardavvikelsen*.) I samband med publicering 2013 korrigeras osäkerhetsmättet för åren 2003 – 2012 för de tabeller som fortfarande uppdateras då det gamla osäkerhetsmättet felaktigt legat kvar i dessa tabeller.

För privata och bostadsrättsföreningar sker uppräknig till populationsnivå med vikter omvänt proportionella mot de utvalda objektens urvalssannolikheter. Vikterna korrigeras för bortfallet (rak uppräknig). 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

Data avseende bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter samlas in genom webbenkät, det går dock att få postenkät om så önskas. Från allmännyttiga bostadsföretag erhålls data på två sätt: dels från SABO centralt, som själva samlar in och bearbetar data från SABO-anslutna företag, dels via webbenkät till övriga allmännyttiga bostadsföretag. Hur mätinstrumentet har använts beskrivs i dokumentationen av statistikens framtagning (SCBDOK). Där finns också

mätinstrumentet återgivet i sin helhet i form av introduktionsbrev, frågeformulär, instruktioner och påminnelsebrev.

Mätfel är skillnaden mellan lämnad uppgift och det sanna värdet för mätvariabeln. För 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.

Lokaler, lokalyta och lokalintäkter avser lokaler enligt definition LOA-h i SiS 21054:2009 exklusive garage. Det innebär lokaler som är avsedda att hyras ut. Biutrymmen och övriga utrymmen ska inte ingå i lokaler/lokalyta. Inte heller garage. Definitionen av lokalyta skiljer sig från den definition som finns i Fastighetstaxeringsregistret där fler utrymmen räknas som lokalyta, bland annat garageyta. Vid utskick av blanketterna finns förtryckta värden för boyta och lokalyta som gäller som svar ifall uppgiftslämnaren inte anger ett nytt värde. Om det finns svar från uppgiftslämnare från tidigare år används dessa som förtryckt värde. I de fall det inte finns svar från tidigare år används uppgifter från Fastighetstaxeringsregistret som förtryckt värde för boyta och lokalyta. Vid hantering av större redovisningsenheter används, om inte nya värden har lämnats, de förtryckta värdena av ytor (boyta+lokalyta) för att räkna ner värden från den större redovisningsenheten till den utvalda taxeringsenheten.

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 upptäcks i granskningen har schablonmässiga korrigeringar utförts med hjälp av insamlad uppgift om kostnaden respektive intäkten för hushållsel. År 2012 drogs intäkt för hushållsel schablonmässigt från bostadsintäkter när uppgiftslämnaren angett att intäkt för hushållsel ingick i intäkterna. För en del

objekt ligger dock intäkten för hushållsel på övriga intäkter i inlämnade uppgifter. Från och med 2013 samlar vi inte in uppgift om kostnad respektive intäkt för hushållsel utan frågar endast om det ingår i bointäkter respektive kostnader för fastighetsel. Om uppgiftslämnaren svarar att det ingår i bointäkter dras ett belopp enligt schablon för året från bointäkter och läggs på övriga intäkter. Om uppgiftslämnaren svarar att det ingår i kostnader för fastighetsel dras ett belopp enligt schablon för året från fastighetsel och läggs på övriga kostnader.

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 Svartsbortfall

Allmännyttiga bostadsföretag undersöks medels totalundersökning. Statistikunderlaget år 2013 omfattar 248 företag av de totalt 277 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, kan påverkas 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 2013 (2012) uppgick till 25,5 (23) procent av urvalet. För delen bostadsrättsföreningar blev bortfallet 15 (12) procent och för privata fastigheter 34 (32) 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. Intervallet innesluter populationsstorheten med 95 procents sannolikhet. Detta osäkerhetsmått är det vanligast förekommande inom officiell statistik och standard inom SCB. Osäkerhetsmättet är intervallet *skattningen* ± 2 gånger *standardavvikelsen*.

Före 2003 redovisades inom undersökningen osäkerhetsmättet *skattningen* \pm *standardavvikelsen*. I samband med publicering 2013 korrigeras osäkerhetsmättet för åren 2003 – 2012 för de tabeller som fortfarande uppdateras då det gamla osäkerhetsmättet felaktigt legat kvar i dessa tabeller.

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 november 2014 då insamling startade till juni 2015 då publicering sker. Statistiken avser år 2013. Framställningstiden denna omgång är ett år och ett halvt år.

3.3 Punktlighet

Publicering i statistikdatabasen av denna årgång blev framflyttad. Ursprunglig publicering var planerad att ske den 12 maj 2015. Publicering gjordes enligt ändrad plan den 9 juni 2015.

B.4 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

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".

I år, 2013, har två tabeller i Statistikdatabasen lagts under rubriken "Äldre tabeller som inte uppdateras". Det gäller tabellerna *Ytor och antal för bostadslägenheter och lokaler i flerbostadshus efter region och fastighetsägarkategori. År 2003 - 2012* och *Ytor och antal för bostadslägenheter i flerbostadshus efter region, nybyggår/värdeår, årsintervall och fastighetsägarkategori. År 2003 - 2012*. Beslutet att inte längre uppdatera dessa två tabeller grundar sig att undersökningens syfte är att presentera statistik om intäkter och kostnader för flerbostadshus. Det finns annan mer omfattande statistik som avser presentera statistik om antal och ytor, såsom Bostadsbeståndet och Fastighetstaxeringsregistret.

Definitionen av lokaler, lokalyta och lokalintäkter förtydligades inför insamlingen av uppgifter för år 2013 och blev mer tydlig både för uppgiftslämnare och för granskare. Undersökningen avser samla in uppgifter om lokaler som är avsedda att hyras ut. Biutrymmen och övriga utrymmen ska inte ingå i lokaler/lokalyta. Tidigare har man godtagit viss biarea och övrig area som genererat någon form av intäkt som lokal. I 2013 års undersökning avses intäkt från sådant utrymme ligga under övriga intäkter och ytan för sådana utrymmen ska inte vara medtagen i lokalytan. Det har troligtvis påverkat resultatet för lokalintäkt per kvm lokalyta för bostadsrättsföreningar år 2013. Många bostadsrättsföreningar har gemensamhetslokal som hyrs ut vid enstaka tillfällen och delvis har den ytan tidigare legat som lokalyta och intäkten som lokalintäkt.

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 ändrades upplägget för den privata ägarkategorin år 2001 och statistiken började redovisas i olika redovisningsgrupper med indelning efter företagsform. Under arbetet med 2013 års produktionsomgång upptäcktes att för flertal objekt har ägarkategori kodats felaktigt inom redovisningsgrupperna med indelning efter företagsform, gruppen Aktiebolag och dylikt och gruppen Fysiska personer. Under många år har mellan 20-30 procent av objekten kodats med fel ägarkategori. Den presenterade statistiken för dessa ägarkategorier har inte varit rättvisande. På grund av att statistiken inte håller tillräckligt god kvalitet har alla statistik som publicerats för dessa ägarkategorier och dess undergrupper tagits bort för åren 2003-2012. Vi har valt att inte heller presentera någon ny statistik för berörda ägarkategorier från och med år 2013. Gruppen för samtliga privata inkluderar alla aktiebolag och alla fysiska personer, så den påverkas inte och är fortfarande jämförbar bakåt i tiden.

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 webbplats. Från och med år 2013 publiceras undersökningen inte längre 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.