

Intäcks- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2011

BO0301

Innehåll

SCBDOK 3.1	
<p>0 Administrativa uppgifter</p> <p>0.1 Ämnesområde 0.2 Statistikområde 0.3 SOS-klassificering 0.4 Statistikansvarig 0.5 Statistikproducent 0.6 Uppgiftsskyldighet 0.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter 0.8 Gallringsföreskrifter 0.9 EU-reglering 0.10 Syfte och historik 0.11 Statistik användning 0.12 Uppläggning och genomförande 0.13 Internationell rapportering 0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar</p>	<p>1 Innehållsöversikt</p> <p>1.1 Observationsstorheter 1.2 Statistiska målstorheter 1.3 Utflöden: statistik och mikrodata 1.4 Dokumentation och metadata</p>
<p>2 Uppgiftsinsamling</p> <p>2.1 Ram och ramförfarande 2.2 Urvalsförfarande 2.3 Mätinstrument 2.4 Insamlingsförfarande 2.5 Databeredning</p>	<p>3 Statistisk bearbetning och redovisning</p> <p>3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler 3.2 Redovisningsförfaranden</p>
<p>4 Slutliga observationsregister</p> <p>4.1 Produktionsversioner 4.2 Arkiveringsversioner 4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången</p>	

0 Administrativa uppgifter

0.1 Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse

0.2 Statistikområde

Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

0.3 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)

0.4 Statistikansvarig

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB

Postadress: Box 24300, 104 51 Stockholm

Besöksadress: Karlavägen 100

Kontaktperson: Åsa Törlén

Telefon: 08 – 506 940 88

Telefax:

E-post: fornamn.efternamn@scb.se

0.5 Statistikproducent

Myndighet/organisation: Statistiska centralbyrån, SCB

Postadress: Box 24300, 104 51 Stockholm

Besöksadress: Karlavägen 100

Kontaktperson: Åsa Törlén

Telefon: 08 – 506 941 47

Telefax:

E-post: fornamn.efternamn@scb.se

0.6 Uppgiftsskyldighet

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

0.7 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.

0.8 Gallringsföreskrifter

Mikrodata sparas i minst 10 år.

0.9 EU-reglering

EU-reglering saknas.

0.10 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.

0.11 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.

0.12 Uppläggning och genomförande

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

Kommunala 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 309 kommunala bostadsföretag, 284 SABO-företag och 25 övriga, samt 2 040 bostadsrättsföreningar och 2 536 privata fastigheter.

Period för datainsamling: april-september

0.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

0.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar

Inga planerade förändringar.

1 Översikt

Undersökningen belyser intäkter och kostnader m.m. per kalenderår för flerbostadshus. Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning, bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter med hjälp av ett urval.

1.1 Observationsstorheter

Undersökningen avser flerbostadshus. Utifrån typ av fastighetsägare eller ägarkategori delas populationen in i tre delpopulationer: kommunala bostadsföretag, bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Alternativt kan undersökningen ses bestå av tre populationer flerbostadshus, där populationerna bestäms och betecknas utifrån ovan nämnda ägarslag.

Kommunala bostadsföretag: Mål- och urvalsobjekt är bostadsföretag i form av aktiebolag (flertalet) eller stiftelse. I målpopulationen ingår inte:

- (1) Företag med huvudsakligen kategoribostäder (t.ex. studentbostäder),
- (2) Företag som huvudsakligen hyr ut möblerade lägenheter
- (3) Företag vars lokalyta är större än bostadsytan
- (4) Företag som inte är fristående från den kommunala förvaltningen.

Bostadsrättsföreningar: Mål- och urvalsobjekt är bostadsrättsförening (juridisk form 53) med flerbostadshus. I målpopulationen ingår inte:

- (1) Enheter vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter
- (2) Föreningar där taxeringsvärdet för bostadsdelen är mindre än 80 procent av det totala taxeringsvärdet
- (3). Föreningar som huvudsakligen avser fritidsboende
- (4). Föreningar med nybyggnadsår eller värdeår 2010 och senare
- (5) Boföreningar som även dem har juridisk form 53.

Privata fastighetsägare. Omfattar flerbostadshus (taxkod 320 och 321) ägda av fysisk person/enskild näringsidkare (juridisk form 0) och följande juridiska personer: Aktiebolag (juridisk form 49), försäkringsbolag (42), ömsesidiga försäkringsbolag (92) och handelsbolag/kommanditbolag (31).

Mål- och urvalsobjekt är taxeringsenhet. I målpopulationen ingår inte:

- (1) Enheter vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter
- (2) Enheter där lokalytan är större än 75 procent av den totala ytan
- (3) Enheter som huvudsakligen består av kategoribostäder eller fritidsboende

(4) Enheter med huvudsakligen möblerade lägenheter

(5) Enheter med företagsformerna Familjestiftelser (71), Övriga stiftelser (72) (de stiftelser som inte räknas till kommunala bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21), Erkända arbetslöshetskassor (95) samt några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus

(6) Enheter med nybyggnadsår eller värdeår 2010 och senare.

1.2 Statistiska målstorheter

De målstorheter eller parametrar som undersökningen ska belysa är:

- Kvoten mellan intäkter/kostnader och den totala ytan (bostadsyta + lokalyta), i kr/m²
- Kvoten mellan intäkter/kostnader och bostadsytan, i kr/m²
- Kvoten mellan intäkter/kostnader och lokalytan, i kr/m²
- Taxeringsvärde, skulder, räntor, räntebidrag, ombyggnad och nybyggnad. I totalbelopp, miljoner kronor
- Antal bostadslägenheter och lokaler, i 1000-tal.
- Ytor för bostadslägenheter och lokaler, i 1000-tal m²
- Andel i % för räntebidrag av räntor och för skulder av taxeringsvärde

Alla data avser kalenderåret 2011.

Population	Indelning i redovisningsgrupper	Variabel	Mått
Kommunala bostadsföretag	<ul style="list-style-type: none"> • Region • Antal Lägenheter 	Intäkter: <ul style="list-style-type: none"> • Hyra från bostäder • Hyra från lokaler • Intäkter från bilplatser • Bidrag (från kommun, stat och EU) • Finansiella intäkter • Övriga intäkter • Intäktsreduktioner (hyresbortfall, hyresrabatter m.m.) • Intäkter från övrig verksamhet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m²
		Kostnader <ul style="list-style-type: none"> • Skötsel • Administration • Uppvärmning • Taxebundna kostnader (fastighetsel, sophämtning och vatten och avlopp) • Försäkring • Övriga driftkostnader • Reparationer och underhåll • Reparationer • Räntor • Avskrivningar • Markavgifter • Övriga kapitalkostnader • Fastighetsskatt • Räntebidrag • Kostnader från övrig verksamhet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m²

Population	Indelning i redovisningsgrupper	Variabel	Mått
		Driftnetto (beräknas från övriga variabler)	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m²
		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> • Taxeringsvärde • Skulder • Räntor • Räntebidrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m² • Totalbelopp (Miljoner kr)
		Antal: <ul style="list-style-type: none"> • Bostadslägenheter • Lokaler 	<ul style="list-style-type: none"> • 1000-tal
		Ytor: <ul style="list-style-type: none"> • Bostadslägenheter • Lokaler 	<ul style="list-style-type: none"> • 1000-tal m²
Bostadsrättsföreningar	<ul style="list-style-type: none"> • Storlek: (Antal bostadslägenheter) • Region • Vårdeår 	Intäkter: <ul style="list-style-type: none"> • Hyra från bostäder • Hyra från lokaler • Intäkter från 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m²

	<ul style="list-style-type: none"> Nybyggnadsår 	<ul style="list-style-type: none"> bilplatser Övriga intäkter Intäktsreduktioner (hyresbortfall m.m.) 	
		<p>Kostnader:</p> <ul style="list-style-type: none"> Skötsel och administration Uppvärmning Taxebundna kostnader (fastighetsel, sophämtning och vatten och avlopp) Övriga driftkostnader Reparationer och underhåll Räntor Avskrivningar Markavgifter Övriga kapitalkostnader Fastighetsskatt Räntebidrag Inkomstskatt 	<ul style="list-style-type: none"> Kr/m²
Population	Indelning i redovisningsgrupper	Variabel	Mått
		Driftnetto (beräknas från övriga variabler)	<ul style="list-style-type: none"> Kr/m²
		<p>Övrigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Taxeringsvärde Skulder Räntor Räntebidrag Ombyggnad 	<ul style="list-style-type: none"> Kr/m² Totalbelopp (Miljoner kr)
		<p>Antal:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bostadslägenheter Lokaler 	<ul style="list-style-type: none"> 1000- tal
		<p>Ytor:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bostadslägenheter Lokaler 	<ul style="list-style-type: none"> 1000- tal m²
Privata fastighetsägare	<ul style="list-style-type: none"> Ägarkategori (Aktiebolag o dyl. samt enskilda näringsidkare/ 	<p>Intäkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hyra från bostäder Hyra från lokaler Intäkter från bilplatser 	<ul style="list-style-type: none"> Kr/m²

	<p>fysiska personer)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokal inslag (Utan lokaler och med lokal intäkt större än 20 %) • Region • Värdeår • Nybyggnadsår 	<ul style="list-style-type: none"> • Övriga intäkter • Intäktssreduktioner (hyresbortfall) <p>Kostnader:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skötsel och administration (inkl. central administration) • Uppvärmning • Taxebundna kostnader (fastighetsel, sophämtning och vatten och avlopp) • Övriga driftkostnader • Reparationer och underhåll • Markavgifter • Fastighetsskatt • Räntebidrag 	
Population	Indelning i redovisningsgrupper	Variabel	Mått
		Driftnetto (beräknas från övriga variabler)	• Kr/m ²
		Övrigt: <ul style="list-style-type: none"> • Taxeringsvärde • Räntebidrag • Ombyggnad 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m² • Totalbelopp (Miljoner kr)
		Antal: <ul style="list-style-type: none"> • Bostadslägenheter • Lokaler 	• 1000- tal
		Ytor: <ul style="list-style-type: none"> • Bostadslägenheter • Lokaler 	• 1000- tal m ²

1.3 Utlöden: statistik och mikrodata

Statistiken publiceras i SCB:s statistiska databaser, samt i Statistiska meddelanden, serie BO 32, som också är tillgänglig på SCB:s webbplats, www.scb.se.

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

1.4 Dokumentation och metadata

Produkten finns dokumenterad i dokumentet Beskrivning av statistiken. Beskrivning av mikrodata finns dokumenterad under fliken "Om statistiken" på produktens sida på SCB:s webbplats.

2 Uppgiftsinsamling

2.1 Ram och ramförfarande

Kommunala bostadsföretag

Samtliga företag i målpopulationen utgör undersökningsobjekt.

Bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar undersöks genom urvalsmetod. Urvalsram konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister, med föreningen som urvalsobjekt. I ramen ingår endast enheter som uppfyller följande kriterier:

- Taxeringsvärdet för flerbostadshus är större än eller lika med 80 procent av det totala taxeringsvärdet
- Bostadsytan är större än 500 kvadratmeter.
- Enheten har värdeår 2009 eller tidigare, d.v.s. två år innan undersöknings året.

Privata fastighetsägare

Privata fastighetsägare undersöks genom urvalsmetod. Urvalsram konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister, med taxeringsenheten som urvalsobjekt. I ramen ingår endast enheter som uppfyller följande kriterier:

- Taxeringsenheten har typkod 320 (hyreshusenheter med huvudsakligen bostäder) eller 321 (hyreshusenheter med bostäder och lokaler där lokalytan är mindre än 75 procent av den sammanlagda bostads- och lokalytan).
- Ägarkategori med juridisk form 10 (fysisk person/enskild näringsidkare), 31 (handelsbolag/kommanditbolag), 42 och 92 (försäkringsbolag) eller 49 (aktiebolag, dock ej kommunala bostadsföretag).
- Bostadsytan är större än 500 kvadratmeter.
- Enheten har värdeår 2009 eller tidigare, d.v.s. två år innan undersöknings året.

I de fall urvalsramen inte motsvarar den avsedda populationen uppstår täckningsfel. Övertäckning uppstår när bostäder som inte ingår i ramen, t ex kategoriboende, kommer med i urvalet. Undertäckning kan t ex bestå av nyligen ombildade eller nystartade företag eller föreningar. Viss över- och undertäckning kan också förekomma p.g.a. felkodade fastighetstyper i fastighetstaxeringsregistret.

2.2 Urvalsförfarande

Urvalsförfarande sker med ett roterande urval. För 2011 års undersökningsomgång är 18 procent av objekten nya sedan föregående år. Urvalet inkluderar taxeringsenheter med värdeår t.o.m. 2009, inklusive den ombyggnation som tilldelats värdeår 2009 (Ombyggnation likställs då med nybyggnation). Urvalsram konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister (som upprättas utifrån primärmaterial översänt från Skatteverket). Urvalet drogs med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata. Stratifiering görs utifrån variablerna ägare, värdeår, region och storlek.

Den privata delen stratifieras även efter ägarkategorierna Bostadsrättsföreningar (juridisk form=53), Privata fastighetsägare som är aktiebolag m.m. (juridisk form = 31, 42, 49, 92) samt privata fastighetsägare som är fysiska personer (juridisk form = 0)

Stratifieringen med avseende på värdeår är indelad i följande intervall: – 1959, 1960 – 1979, 1980 – 1989, 1990 – 1999 samt 2000 – 2009.

Regionerna är uppdelade på Stor-Stockholm, Stor-Göteborg, Stor-Malmö, kommuner med över 75 000 invånare samt kommuner med mindre än 75 000 invånare.

Stor-Stockholm omfattar från 2004 års undersökning hela Stockholms län. Stor-Göteborg omfattar Göteborgs kommun samt 12 omkringliggande kommuner. Stor-Malmö omfattar Malmö kommun samt 11 omkringliggande kommuner inkl. Lund. Grupperna kommuner med över 75 000 invånare och kommuner med mindre än 75 000 invånare innehåller övriga kommuner som inte ingår i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg eller Stor-Malmö.

De olika stratumen är på variabeln yta grupperade olika för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare.

För bostadsrättsföreningar:

- – 1 699 m²,
- 1 700 m² – 5 199 m²,
- 5 200 m² – 10 499 m²,
- 10 500 m² – 16 999 m²,
- 17 000 m² –

För privata fastighetsägare:

- ”små” (övre gräns varierar beroende på ytan inom ägarkategori, värdeår och region)
- ”stora” (från övre gräns för ”små”) < 17 000 m²
- >= 17 000 m²

2.3 Mätinstrument

Mätning sker i första hand genom webbenkät (Uppgiftslämnaren kan på begäran få pappersblankett) där uppgift för variablerna lämnas. Formulären och variablerna skiljer sig åt mellan de olika delpopulationerna.

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

För bostadsrättsföreningar 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 intäktssidan. Då detta upptäckts i granskningen har schablonmässiga korrigeringar utförts med hjälp av uppgifter om kostnaden/intäkten för hushållsel från uppgiftslämnaren.

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 fastighetskatt bestäms efter detta.

2.4 Insamlingsförfarande

Data från kommunala bostadsföretag samlas in på två sätt. SABO inhämtar och behandlar data från sina medlemsföretag. Via postenkät samlar SCB in data från övriga kommunala bostadsföretag. Uppgiftsskyldighet föreligger. Statistikunderlaget år 2011 omfattar (föregående år inom parentes) omkring 95 (97) procent av den totala bostadsytan, eller 264 (281) företag av totalt 309 företag som utgör populationen detta år. Sammanslagningar, uppdelningar och nybildande av företag medför att antalet företag i populationen kan variera från ett år till ett annat. Ingen korrigering görs för bortfallet, då dess påverkan på genomsnittliga värden sannolikt är ringa. Däremot blir statistikens siffror avseende antal, ytor och totalbelopp för ekonomiska variabler något lägre än om alla företag skulle ha besvarat enkäten.

Data från de privata ägarna och bostadsrättsföreningarna samlas in via webbenkät som besvaras av ägaren eller förvaltare. 2011 omfattade undersökningen 4 567 objekt fördelat på 2040 bostadsrättsföreningar och 2536 privata fastigheter/taxeringsenheter. Korrigering görs för bortfallet.

2.5 Databeredning

För den del av undersökningen som rör SABO:s medlemsföretag sker bearbetningen inom SABO. En efterföljande översiktlig och punktvis granskning av datafilen görs sedan inom SCB.

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

Eftersom de flesta objekt har funnits i urvalet ett flertal år är möjligheterna goda att kontrollera mot uppgifter insamlade året innan. Genom imputeringar kan approximativa värden tas fram för poster där värden saknas. Beskrivning av hur imputeringar ska göras uppdateras inför varje undersökningsomgång.

3 Statistisk bearbetning och redovisning

3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler

Resultaten från undersökningen är skattningar av populationsstorheter. Skattningarna är baserade på urvalsinformation och kan därför avvika en del från populationsstorheterna. Dessa avvikelser benämns urvalsfel.

I publikationen Statistiskt meddelande har ett modifierande tillägg gjorts vid beräkning av driftnetto för den privata ägarkategorin, i syfte att kompensera för underskattning av variabeln *skötsel och administration*. Modifieringen, som uppgår till hälften av skillnaden för motsvarande variabelvärde för kommunägda bostadsföretag, gör också läsaren uppmärksam på problematiken.

Hushållsel ingår i ökad utsträckning i lämnade data om kostnader för *fastighetsel* vilket i sin tur beror på en ökning av de speciella avtal i form av kollektivavtal som görs med eldistributörer. Dessa kostnader för hushållsel får genomslag också på intäktssidan (under bostadsintäkter eller övriga intäkter). Den svarande ska i enkäten ange om hushållsel ingår i intäkterna och/eller kostnaderna och har då möjlighet att fylla i beloppet för hushållsel. Om uppgiftslämnaren har angett att hushållsel ingår i intäkterna och/eller kostnaderna men inte har angett något belopp så har en schablonmässig korrigering utförts.

I vissa fall är inte utvald enhet särredovisad i företagets bokföring utan ingår i en grupp av taxeringsenheter. Detta leder till problem att lämna efterfrågade uppgifter. Data får då lämnas för den grupp av taxeringsenheter där utvald enhet ingår. Lämnande uppgifter räknas då ner till utvalt objekt med en nedräkningsfaktor. Utvald enhet erhåller på så sätt ett närmevärde beräknat från flera enheter. Nedräkningsfaktorn skapas genom att dividera totalytan för den utvalda taxeringsenheten med totalytan för den större redovisningsenheten.

Statistiska mått som redovisas i undersökningen är medelvärden (kr/m²), totalvärden (kronor, antal, ytor) samt andelar.

Estimation

I IKU används en Horvitz-Thompson (HT) estimator för att skatta total per redovisningsgrupp enligt följande:

En skattning av t_y ges av

$$\hat{t}_y = \sum_{k \in s} w_k \cdot y_k$$

t_y = totalt för redovisningsgrupp

där,

$$w_k = \frac{N_h}{m_h} \text{ för objekt } k \text{ tillhörande stratum } h$$

Bortfallskompensation görs genom att vid beräkning av vikter använda antal inkomna svar (m_h).

Precisionen i varje skattning kan anges med ett konfidensintervall som täcker populationsstorheten med viss känd säkerhet. Ett 95 procents konfidensintervall, som används i denna del av undersökningen, beräknas som punktskattningen ± 2 gånger medelfelet för skattningen. Ett 95 procents konfidensintervall täcker populationsstorheten med 95 procents säkerhet. För skattning av variansen används programmet CLAN97.

De kommunala bostadsföretagen undersöks genom en total undersökning. Men ett vist bortfall kan förekomma (Undersökningen 2011 beräknas omfatta ca 95 % av målpopulationen yta). Ingen kompensation utav eventuellt bortfall görs. Bortfallets påverkan på skattade genomsnittliga värden bedöms som nästintill obefintligt. Däremot blir antal, ytor och övriga totalbelopp något underskattad.

3.2 Redovisningsförfaranden

Statistiken publiceras i SCB:s statistiska databaser, samt i Statistiska meddelanden, serie BO 32, som också är tillgänglig på SCB:s webbplats, www.scb.se.

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

4 Slutliga observationsregister

4.1 Produktionsversioner

I det här dokumentet (SCBDOK) har framtagningen av nedanstående slutliga observationsregister beskrivits.

Register	Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus
Registervariant	Kommunala bostadsföretag
Registerversion	2011
Register	Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus
Registervariant	Bostadsrättsföreningar
Registerversion	2011
Register	Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus
Registervariant	Privatägda flerbostadshus
Registerversion	2011

Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll, finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen hittar du här:
<https://www.h2.scb.se/metadata> . Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, *Registervariant* och *Registerversion* som är angivna i ovanstående tabell.

4.2 Arkiveringsversioner

4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgång

