

Intäcks- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2012 BO0301

Innehåll

SCBDOK 3.1	
0 Administrativa uppgifter 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	1 Innehållsöversikt 1.1 Observationsstorheter 1.2 Statistiska målstorheter 1.3 Utflöden: statistik och mikrodata 1.4 Dokumentation och metadata
2 Uppgiftsinsamling 2.1 Ram och ramförfarande 2.2 Urvalsförfarande 2.3 Mätinstrument 2.4 Insamlingsförfarande 2.5 Databeredning	3 Statistisk bearbetning och redovisning 3.1 Skattningar: antaganden och beräkningsformler 3.2 Redovisningsförfaranden
4 Slutliga observationsregister 4.1 Produktionsversioner 4.2 Arkiveringsversioner 4.3 Erfarenheter från senaste undersökningsomgången	

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

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

Avidentifiering 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.

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, bostadsrättsföreningar, intresseorganisationer såsom 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 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-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 290 allmännyttiga bostadsföretag, 271 SABO-företag och 19 övriga, samt 2 106 bostadsrättsföreningar och 2 563 privata fastigheter.

Period för datainsamling: maj-oktober

0.13 Internationell rapportering

Ingen internationell rapportering.

0.14 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.

1 Översikt

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.

1.1 Observationsstorheter

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

Allmännyttiga bostadsföretag: Mål- och urvalsobjekt 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

- (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 (fr.o.m. 2006)
- (2) Föreningar där taxeringsvärdet för bostadsdelen 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). Föreningar som huvudsakligen avser fritidsboende
- (4). Föreningar med nybyggnadsår eller värdeår 2011 och senare

Privata fastighetsägare. Omfattar flerbostadshus (taxeringstypkod 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 vissa taxeringsenheter, nämligen de:

- (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 allmännyttiga bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21), Erkända arbetslöshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus
- (6) Enheter med nybyggnadsår eller värdeår 2011 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 och ombyggnad. 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 2012.

Population	Indelning i redovisningsgrupper	Variabel	Mått
Allmännyttiga 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• Intäktssreduktioner (hyresbortfall, hyresrabatter m.m.)• Intäkter från övrig verksamhet	<ul style="list-style-type: none">• Kr/m²

		<p>Kostnader</p> <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
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<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
Bostadsrättsföreningar	<ul style="list-style-type: none"> • Storlek: (Antal bostadslägenheter) 	<p>Intäkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyra från bostäder 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m²

	<ul style="list-style-type: none"> • Region • Vårdeår • Nybyggnadsår 	<ul style="list-style-type: none"> • Hyra från lokaler • Intäkter från 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 	<p>Intäkter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyra från bostäder • Hyra från lokaler 	<ul style="list-style-type: none"> • Kr/m²

	<p>enskilda näringsidkare/ 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"> • Intäkter från bilplatser • Övriga intäkter • Intäktsreduktioner (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 Utflöden: 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 (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 "Dokumentation" på produktens sida på SCB:s webbplats.

2 Uppgiftsinsamling

2.1 Ram och ramförfarande

Allmännyttiga 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 2010 eller tidigare, d.v.s. två år innan undersökningsåret

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 2010 eller tidigare, d.v.s. två år innan undersökningsåret.

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 2012 års undersökningsomgång är 20 procent av objekten nya sedan föregående år. 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). 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. För 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 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.

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

2.4 Insamlingsförfarande

Data från allmännyttiga bostadsföretag samlas in på två sätt. SABO inhämtar och behandlar data från sina medlemsföretag. Via webbenkät samlar SCB in data från övriga allmännyttiga bostadsföretag. Uppgiftsskyldighet föreligger. Statistikunderlaget år 2012 omfattar 245 (264) företag av totalt 290 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, 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 underskattad jämfört med 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.

Data från de privata ägarna och bostadsrättsföreningarna samlas in via webbenkät som besvaras av ägaren eller förvaltare. 2012 omfattade undersökningen 4669 objekt fördelat på 2106 bostadsrättsföreningar och 2563 privata fastigheter/taxeringsenheter. 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). 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.

Data inkommen till SCB via webbformulär genomgår 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

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 allmännyttiga bostadsföretag, gör också läsaren uppmärksam på problematiken.

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.

När det förekommer partiellt bortfall på variabeln *fastighetskatt* så används en schablon för att imputera värde på variabeln. Schablonen är baserad på uppgifter om aktuellt objekt som hämtats från Fastighetstaxeringsregistret för aktuellt år och räknas fram utifrån Skatteverkets information om beräkning av fastighetsavgift och fastighetsskatt.

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.

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 (en månadstidning som ges ut gemensamt av Statistiska centralbyrån och Sveriges Byggindustrier).

4 Slutliga observationsregister

4.1 Produktionsversioner

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

Register	Intäcks- och kostnadsundersökning för flerbostadshus
Registervariant	Allmännyttiga bostadsföretag
Registerversion	2012
Register	Intäcks- och kostnadsundersökning för flerbostadshus
Registervariant	Bostadsrättsföreningar
Registerversion	2012
Register	Intäcks- och kostnadsundersökning för flerbostadshus
Registervariant	Privatägda flerbostadshus
Registerversion	2012

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

Under denna undersökningsomgång implementerades ett nytt produktionssystem, det centrala verktyget Triton och dess användargränssnitt EDIT, för de delar av IKU som avser bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter. Triton är en gemensam plattform för insamling och mikrogranskning. Den främsta orsaken till att implementeringen skedde nu är att alla VB6-applikationer håller på att fasas ut.

Implementeringen av det nya produktionssystemet med alla nödvändiga anpassningar av produkten till det nya systemet tog mycket längre tid än väntat, vilket ledde till att publiceringen av denna årgång fick flyttas fram drygt tre månader. Det som tog längst tid var att anpassa produktens felkontroller till det verktyg som Triton använder för detta ändamål, att utforma lösningar för hur ägarbyten och större redovisningsenheter skulle hanteras, att utforma en procedur som för över insamlade svar till produktens produktionstabeller samt att anpassa efterföljande procedurer fram till skattningsprogrammen. I efterhand kan vi konstatera att IKU inte var en produkt som passade att ha i ett så tidigt skede av implementering av detta gemensamma verktyg som fortfarande är under utveckling. Många inblandade var helt nya på Triton och på produkten vilket också gjorde implementeringen svår. Det var även en del svårigheter med överföring av data från Tritons databas till Tritons tabeller i IKUs databas. Under arbetets gång kom nya releaser av Triton med förbättringar och förändringar.

Svarsproceduren är anpassad till den stora förändring som skedde i och med en release, men stegen fram till svarsproceduren behöver anpassas till nya versionen av Triton under nästkommande produktionsomgång.

De som arbetar med insamling och mikrogranskning på produkten tycker att det gemensamma gränssnittet fungerade bra när det väl var på plats. En del justeringar kommer dock att behöva göras inför nästa omgång.

I och med implementeringen slogs två blanketter, brf och privata, ihop till en i webbverktyget SIV och frågor styrs med hjälp av synlighetsvillkor. Detta har fungerat bra.

Utskicket blev något försenat på grund av det stora arbetet med att anpassa felkontrollerna till det nya systemet och test av dessa. Att IKU använder vissa förtryckta värden som används som svar om uppgiftslämnaren inte lämnar ett nytt svar, att IKU har större redovisningsenheter och att vissa kontroller skiljer sig åt mellan ägarkategorierna, gjorde felkontrollerna svårutformade. Ett fåtal felkontroller fick rensas bort helt på grund av att de inte gick att utforma i det nya verktyget.

Utskick av påminnelser försvårades av att vi inte hade en utskriftsfunktion som var kopplad till den nya applikationen, så adressändringar fick hanteras manuellt utifrån den ursprungliga utskicksfilen. Det ledde till att vissa uppgiftslämnare fick en påminnelse trots att de hade meddelat ägarbyte eller adressändring.

När insamlade data fanns i Tritons databas tog det lång tid innan proceduren som för över svaren till IKUs produktionstabeller var klar och makrogranskning kunde påbörjas. Den sena

makrogranskningen ledde till att vissa återkontakter med uppgiftslämnare togs nästan ett år efter utskick och vissa återkontakter togs inte alls på grund av detta.