

## Intäcks- och kostnadsundersökning för fler- bostadshus (IKU) 2006 BO0301

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

### Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>1</b>
<b>A Administrativa och legala uppgifter</b>	<b>2</b>
A.1 Ämnesområde.....	2
A.2 Statistikområde.....	2
A.3 SOS-klassificering.....	2
A.4 Statistikansvarig.....	2
A.5 Statistikproducent.....	2
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 Statistik användning.....	3
A.12 Uppläggning och genomförande.....	4
A.13 Internationell rapportering .....	4
A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar.....	4
<b>B Kvalitetsdeklaration</b>	<b>4</b>
B.0 Inledning .....	4
B.1 Innehåll .....	4
1.1 Statistiska målstorheter	4
1.1.1 Objekt och population	5
1.1.2 Variabler	6
1.1.3 Statistiska mått	7
1.1.4 Redovisningsgrupper	7
1.1.5 Referenstider	9
B.2 Tillförlitlighet.....	9
2.1 Tillförlitlighet totalt	9
2.2 Osäkerhetskällor	9
2.3 Redovisning av osäkerhetsmått	11
B.3 Aktualitet .....	11
3.1 Frekvens	11

3.2	Framställningstid	11
3.3	Punktlighet	11
B.4	Jämförbarhet och sam användbarhet.....	12
4.1	Jämförbarhet över tiden	12
4.2	Jämförbarhet mellan grupper	12
4.3	Sam användbarhet med annan statistik	12
B.5	Tillgänglighet och förståelighet.....	13
5.1	Spridningsformer	13
5.2	Presentation	13
5.3	Dokumentation	13
5.4	Tillgång till primärmaterial	13
5.5	Upplysningstjänster	13

## A Administrativa och legala uppgifter

### A.1 Ämnesområde


*Ämnesområde:* Boende, byggande och bebyggelse

### A.2 Statistikområde

*Statistikområde:* Intäkter, kostnader och outhyrt i flerbostadshus

### A.3 SOS-klassificering

*Tillhör (SOS)*

För undersökningar som ingår i Sveriges officiella statistik  Sveriges officiella statistik gäller särskilda regler när det gäller kvalitet och tillgänglighet, se [http://www.scb.se/templates/Standard\\_55322.asp](http://www.scb.se/templates/Standard_55322.asp)

### A.4 Statistikansvarig

*Myndighet/organisation:* Statistiska centralbyrån, SCB  
*Postadress:* 701 89 Örebro  
*Besöksadress:* Klostersgatan 23  
*Kontaktperson:* Robert Ståhl  
*Telefon:* 019-17 68 38  
*Telefax:* 019-17 69 94  
*E-post:* fornamn.efternamn@scb.se

### A.5 Statistikproducent

*Myndighet/organisation:* Statistiska centralbyrån, SCB  
*Postadress:* 701 89 Örebro  
*Besöksadress:* Klostersgatan 23  
*Kontaktperson:* Robert Ståhl

*Telefon:* 019-17 68 38  
*Telefax* 019-17 69 94  
*E-post:* fornamn.efternamn @scb.se

## **A.6 Uppgiftsskyldighet**

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001: 99) samt SCB:s föreskrifter (SCB-FS 1998:17).

## **A.7 Sekretess och regler för behandling av personuppgifter**

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 9 kap. 4 § sekretesslagen (1980:100).

## **A.8 Gallringsföreskrifter**

Mikrodata i adb-format sparas minst 10 år.

## **A.9 EU-reglering**

EU-reglering saknas.

## **A.10 Syfte och historik**

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

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

## **A.11 Statistikanvändning**

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

## **A.12 Uppläggnings och genomförande**

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

Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökningsmetod medan urvalsmetod används för ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Urvalsmetoden är stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata med stratifiering efter ägarkategori, värdeår och ytstorlek. Totalt omfattar undersökningen ca 300 kommunala bostadsföretag respektive ca 4 700 objekt avseende urvalet av bostadsrättsföreningar och privata fastigheter, därav ca 1 900 bostadsrättsföreningar och 2 800 privata taxeringsenheter/fastigheter.

Period för datainsamling: mars-september

## **A.13 Internationell rapportering**

Ingen internationell rapportering.

## **A.14 Planerade förändringar i kommande undersökningar**

Diskussioner skall föras med användare angående förändringar avseende vissa kvalitetsmässigt bristfälliga variabler (räntor, lån och avskrivningar för privata fastigheter, se avsnitt 2.2.3).

# **B Kvalitetsdeklaration**

## **B.0 Inledning**

Undersökningen belyser intäkter och kostnader m.m. per kalenderår för flerbostadshus. Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning, bostadsrättsföreningar och privatägda fastigheter med urvalsmetod. Föreliggande kvalitetsdeklaration gäller statistiken avseende år 2006.

## **B.1 Innehåll**

### **1.1 Statistiska målstorheter**

Undersökningen innehåller ett stort antal målstorheter som består av kvoten mellan totala intäkten/kostnaden och totala ytan (=bostadsyta+lokalyta) eller bostadsytan eller lokalytan, vilket redovisas som kr/m<sup>2</sup>. Vidare några målstorheter/variabler i totalbelopp, miljoner kronor. Statistiken redovisas efter redovisningsgrupperna ägarkategori, region, ålder, storlek respektive lokalinslag.

Dessutom ges information om antal och yta för målpopulationen (avseende

bostadslägenheter, lokaler och bilplatser/endast antal).

### 1.1.1 Objekt och population

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

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

Det första steget i populationsbestämningen görs genom avgränsning mot offentligt (kommunalt och statligt) direktägda flerbostadshus, vilka alltså inte omfattas av undersökningen. Däremot ingår offentligt ägda fastigheter som ägs via kommunalt bostadsföretag eller statligt företag (t.ex. det statligt ägda aktiebolaget AP Fastigheter). Populationen kommer härmed att omfatta och vara indelad i tre slags fastighetsägare eller ägarkategorier, nämligen kommunala bostadsföretag, bostadsrättsföreningar respektive privata fastighetsägare, alternativt används för denna ägarkategori begreppen privata fastigheter respektive privatägda fastigheter. Alternativt kan man se undersökningen som bestående av tre populationer flerbostadshus, där vardera population bestäms och benämns enligt ovan nämnda ägarslag.

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

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

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

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

- (i) där taxeringsvärdet för flerbostadshus är mindre än 80 procent av det totala taxeringsvärdet
- (ii) som huvudsakligen avser fritidsboende
- (iii) med nybyggnadsår eller värdeår 2005 och senare.

**Privata fastighetsägare.** Begreppet ”privata fastighetsägare” är oprecist, dess

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

I målpopulationen för ägarkategorin "privata fastighetsägare" ingår följande företagsformer: Aktiebolag, Försäkringsaktiebolag, Ömsesidiga försäkringsbolag, Handelsbolag, Kommanditbolag samt Enskild näringsidkare/firma (fysisk person).

Målobjekt, och urvalsobjekt, är taxeringsenhet. Målobjektet har avgränsats med hjälp av taxeringstypkod, storlek på bostadsytan och värdeår. Data som inhämtas skall således avse den dragna taxeringsenheten, vilket till övervägande del också är fallet. Men då utvald enhet inte är särredovisad i företagets bokföring får data lämnas för den grupp av taxeringsenheter vari utvald enhets redovisning ingår. I så fall anpassas data vid den statistiska bearbetningen till närmevärden för den utvalda taxeringsenheten. Två slag av taxeringsenheter ingår; hyreshusenhet med taxeringstypkod 320 (huvudsakligen bostäder) respektive taxeringstypkod 321 (bostäder och lokaler där lokalytan är mindre än 75 procent av den sammanlagda bostads- och lokalytan). I undersökningen har medtagits taxeringsenheter där bostadsytan är större än 500 kvadratmeter och de med värdeår fram t.o.m. andra året före undersökningsåret, d.v.s. i detta fall t.o.m. år 2004.

I målpopulationen ingår inte vissa taxeringsenheter, nämligen de:

- (i) vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter
- (ii) där lokalytan är större än 75 procent av den totala ytan
- (iii) som huvudsakligen består av kategoribostäder eller fritidsboende
- (iv) med huvudsakligen möblerade lägenheter
- (v) som har företagsformerna Familjestiftelser (71), Övriga stiftelser (72) (de stiftelser som inte räknas till kommunala bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21) och Erkända arbetslöshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus.
- (vi) med nybyggnadsår eller värdeår 2005 och senare.

### 1.1.2 Variabler

#### Intäkter

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

#### Kostnader

- skötsel och administration (bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
- skötsel (endast kommunala bostadsföretag)

- administration (endast kommunala bostadsföretag)
- uppvärmning
- taxebundna driftstorheter (efterfrågas respektive: fastighetsel, sophantering samt vatten och avlopp)
- försäkring (endast kommunala bostadsföretag)
- övriga driftskostnader
- underhåll och reparationer
- reparationer (endast kommunala bostadsföretag)
- räntor
- markavgifter
- avskrivningar
- övriga kapitalkostnader (kommunala bostadsföretag o. bostadsrättsföreningar)
- fastighets-skatt
- Inkomstskatt (endast bostadsrättsföreningar)
- Räntebidrag
- Taxeringsvärde
- Ombyggnadsutgifter
- Nybyggnadsutgifter (endast kommunala bostadsföretag)
- Driftnetto (som beräknas från övriga variabler)
- Antal bostadslägenheter
- Antal lokaler
- Area bostadslägenheter
- Area lokaler
- Värdeår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)
- Nybyggnadsår (endast bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare)

### 1.1.3 Statistiska mått

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

### 1.1.4 Redovisningsgrupper

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

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

Ägarkategorin *privata fastighetsägare* indelas i två undergrupper:

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

Åldersintervall, värdeår och nybyggnadsår

– 1959  
1960 – 1979  
1980 – 1989  
1990 – 1999  
2000 – 2004

**Storleksintervall, i antal bostadslägenheter**

För kommunala bostadsföretag:

– 499  
500 – 999  
1000 – 4999  
5000 – 9999  
10000 –

För bostadsrättsföreningar:

– 24  
25 – 74  
75 – 149  
150 – 299  
300 –

Regional indelning

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

Stor-Stockholm (26 kommuner)

Stor-Göteborg (13 kommuner)

Stor-Malmö (12 kommuner)

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

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

*Region Stor-Stockholm* = Stockholms län.

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

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



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

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

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

### **1.1.5 Referenstider**

Undersökningen avser år 2006.

### **1.2. Fullständighet**

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

## **B.2 Tillförlitlighet**

### **2.1 Tillförlitlighet totalt**

Tillförlitligheten totalt sett bedöms vara god. Undersökningens tillförlitlighet påverkas dock av ett antal olika felkällor. Nedan beskrivs hur några av dessa källor påverkat undersökningen.

### **2.2 Osäkerhetskällor**

#### **2.2.1 Urval**

Urval används för undersökning av bostadsrättsföreningar och privata fastigheter. Urvalet avseende 2006 består av totalt ca 4 700 objekt fördelat på ca 1 900 bostadsrättsföreningar och ca 2 800 privata fastigheter/taxeringsenheter. Urvalet 2006 består av 2004 års urval plus tillägg av färdigställd nybyggnation till undersökningarna avseende 2005 (med färdigställandeår 2003) respektive 2006 (med färdigställandeår 2004). Till denna undersökningsomgång tillkom ca 150 bostadsrättsföreningar och 60 privata taxeringsenheter.

Urvalsram konstrueras utifrån SCB:s fastighetstaxeringsregister. Målpopulation och målobjekt beskrivs närmare ovan i avsnittet 1.1.1 Objekt och population. Ett urval genererar urvalsosäkerhet, vars storlek anges av konfidensintervallet (se avsnitt 2.3).

#### **2.2.2 Ramtäckning**

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

#### **2.2.3 Mätning**

Mätning sker genom frågeformulär där uppgift för variablerna lämnas. Inom

gruppen privata fastigheter uppkommer mätproblem som har sin grund i att mätobjektet är taxeringsenhet (de fastigheter som taxeringsenheten omfattar), d.v.s. mätobjektet utgör endast en del av företaget. Ett sådant problemområde är att variabler i vissa fall helt eller delvis inte är särredovisade på objektsnivån. Detta gäller främst variablerna räntor, lån samt variabeln skötsel och administration. Om inget görs blir det ett partiellt bortfall eller för lågt värde på lämnad uppgift och det blir underskattningar i statistiken. I syfte att i görligaste mån komma till rätta med detta ges i frågeformuläret information om att räntor och lån som inte är särredovisade men hänförliga till redovisningsenheten på lämpligt sätt kan fördelas dit (efter yta eller efter taxeringsvärde eller på annat sätt). Liknande arrangemang har gjorts avseende variabeln skötsel och administration. Vid beräkning av driftnetto för den privata ägarkategorin i undersökningens publikation Statistiskt meddelande görs ett skönmässigt modifierande tillägg för 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.

Ett annat slag av mätproblem uppstår då den utvalda enheten inte är särredovisad i företagets bokföring. Data får då lämnas för grupp av taxeringsenheter var utvald enhets redovisning ingår. I så fall anpassas data till utvalt objekt vid den statistiska bearbetningen. Utvald enhet erhåller på så sätt ett närmevärde beräknat från flera enheter.

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

#### **2.2.4 Svartsbortfall**

Kommunala bostadsföretag undersöks med totalundersökning. Statistikunderlaget år 2006 omfattar (föregående år inom parentes) omkring 96 (97) procent av den totala bostadsytan, eller 267 företag av totalt ca 300 företag som konstituerar 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 genomsnittliga värden är sannolikt ringa. Däremot blir statistikens siffror avseende antal, ytor och totalbelopp avseende ekonomiska variabler något lägre än om alla

företag skulle ha besvarat enkäten.

För ägarkategorierna bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare används urvalsmetod. Det totala objektsbortfallet i urvalet denna undersökningsomgång uppgick till 27 (28) procent. För delen bostadsrättsföreningar blev bortfallet 15 (14) procent och för delen privata fastigheter 38 (38) procent. Det högre bortfallet för privata bedöms huvudsakligen hänförligt till andra strukturella faktorer (som t.ex. högre omsättning på fastighetsmarknaden) än till lägre svarsbenägenhet.

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

#### **2.2.5 Bearbetning**

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

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

#### **2.2.6 Modellantaganden**

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

### **2.3 Redovisning av osäkerhetsmått**

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

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

## **B.3 Aktualitet**

### **3.1 Frekvens**

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

### **3.2 Framställningstid**

Framställningstid för undersökningen avseende år 2006 var ca 12 månader.

### **3.3 Punktlighet**

Publicering av denna årgång gjordes 28 januari 2008, sex veckor senare än enligt plan.

## **B.4 Jämförbarhet och sam användbarhet**

### **4.1 Jämförbarhet över tiden**

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

### **4.2 Jämförbarhet mellan grupper**

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

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

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

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

### **4.3 Sam användbarhet med annan statistik**

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

På webbplatsen under Statistik efter ämne/Näringsverksamhet finns uppgifter

om branschnyckeltal och branschundersökningar inom tjänstesektorn, i vilken fastighetsverksamhet ingår. Ett prisindex för lokalhyror med namnet TPI för lokalhyror, finns inom ämne Priser och konsumtion, Tjänsteprisindex.

## **B.5 Tillgänglighet och förståelighet**

### **5.1 Spridningsformer**

Statistiken publiceras i SCB:s statistiska databaser normalt senast i december, någon tid därefter i Statistiska meddelanden, serie BO 32 som också är tillgänglig på SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se).

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

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

### **5.2 Presentation**

### **5.3 Dokumentation**

Dokumentation som är omedelbart tillgänglig är detta dokument och informationen i Statistiska meddelanden vari resultatet presenteras vilka finns på SCB:s webbplats, [www.scb.se](http://www.scb.se). Övrig dokumentation finns tillgänglig vid enheten där statistiken framställs (SCB, Enheten för byggande-, bostads- och fastighetsstatistik).

### **5.4 Tillgång till primärmaterial**

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

### **5.5 Upplysningstjänster**

Kontaktperson: Robert Ståhl, tfn 019 – 17 68 38, [fornamn.efternamn@scb.se](mailto:fornamn.efternamn@scb.se) eller telefax 019 – 17 69 94.