

KVALITETSDEKLARATION

Intäkts- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU)

Ämnesområde

Boende, byggande och bebyggelse.

Statistikområde

Intäkter och kostnader i flerbostadshus

Produktkod

BO0301

Referenstid

2015

Statistikens kvalitet	3
1 Relevans	3
1.1 Ändamål och informationsbehov	3
1.1.1 Statistikens ändamål.....	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov	3
1.2 Statistikens innehåll.....	3
1.2.1 Objekt och population	3
1.2.2 Variabler	5
1.2.3 Statistiska mått	8
1.2.4 Redovisningsgrupper	8
1.2.5 Referenstider	8
2 Tillförlitlighet.....	8
2.1 Tillförlitlighet totalt.....	8
2.2 Osäkerhetskällor	9
2.2.1 Urval	9
2.2.2 Ramtäckning.....	9
2.2.3 Mätning.....	10
2.2.4 Bortfall.....	10
2.2.5 Bearbetning	11
2.2.6 Modellantaganden	11
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig	11
3 Aktualitet och punktlighet	11
3.1 Framställningstid	11
3.2 Frekvens	11
3.3 Punktlighet	11
4 Tillgänglighet och tydlighet.....	11
4.1 Tillgång till statistiken	11
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik.....	12
4.3 Presentation	12
4.4 Dokumentation	12
5 Jämförbarhet och sam användbarhet	12
5.1 Jämförbarhet över tid	12
5.2 Jämförbarhet mellan grupper	12
5.3 Sam användbarhet i övrigt	13
5.4 Numerisk överensstämmelse	13
Allmänna uppgifter	13
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik	13
B Sekretess och personuppgiftsbehandling	14
C Bevarande och gallring	14
D Uppgiftsskyldighet.....	14
E EU-reglering och internationell rapportering.....	14
F Historik.....	14
G Kontaktuppgifter.....	14

Statistikens kvalitet

1 Relevans

1.1 Ändamål och informationsbehov

1.1.1 Statistikens ändamål

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

1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

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, Länsstyrelsen i Stockholms län, SLU Alnarp och Sveriges Kommuner och Landsting (SKL).

1.2 Statistikens innehåll

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).

1.2.1 Objekt och population

Huvudsyftet med undersökningen är att framställa statistik om genomsnittliga intäkter och kostnader och för framställande av driftnetto för flerbostadshus. Målpopulationen omfattar därmed samtliga flerbostadshus. Emellertid finns det många slag av flerbostadshus, ägare och företagsformer.

Undersökningen kan inte täcka allt detta utan intressepopulationen, det som undersökningen omfattar, måste begränsas. Inte minst av budgetmässiga och praktiska skäl.

Det första steget i populationsbestämningen görs genom avgränsning mot offentligt (kommunalt och statligt) direktägda flerbostadshus, vilka alltså inte omfattas av undersökningen. Däremot ingår offentligt ägda fastigheter som ägs via kommunalt bostadsföretag eller statligt företag. Populationen omfattar och delas in i tre ägarkategorier, allmännyttiga bostadsföretag, bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare, alternativt används för den sistnämnda ägarkategorin begreppen privata fastigheter, privatägda fastigheter eller endast privata.

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

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

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

Företaget är ofta stort och har många lägenheter. 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 population- en.

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 2014 och senare.

Privata fastighetsägare. Begreppet "privata fastighetsägare" är oprecist, dess innebörd och omfattning kan variera beroende på synsätt. Med "fastighetsägare" avses i denna undersökning att ägaren är en företagsform. Av praktiska och budgetmässiga skäl har inte alla företagsformer och fastigheter tagits med i undersökningen. Exempelvis ingår inte privata stiftelser eller objekt vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter.

I målpopulationen för ägarkategorin "privata fastighetsägare" ingår följande företagsformer: Aktiebolag, Försäkringsaktiebolag, Ömsesidiga försäkringsbolag, Handelsbolag, Kommanditbolag samt Enskild näringsidkare/firma. Målobjekt, och urvalsobjekt, är taxeringsenhet. Målobjektet har avgränsats med hjälp av taxeringstypkod, storlek på bostadsytan och värdeår. Data som inhämtas ska således avse den dragna taxeringsenheten, vilket till övervägande del också är fallet. Men då utvald enhet inte är särredovisad i företagets bokföring får data lämnas för den grupp av taxeringsenheter vari utvald enhets redovisning ingår. I så fall anpassas data vid den statistiska bearbetningen till närmevärdet för den utvalda taxeringsenheten. Två slag av taxeringsenheter ingår; hyreshusenhet med taxeringstypkod 320 (huvudsakligen bostäder) respektive taxeringstypkod 321 (bostäder och lokaler där lokalytan är mindre än 75 procent av den sammanlagda bostads- och lokalytan). I undersökningen ingår taxeringsenheter där bostadsytan är större än 500 kvadratmeter och de med värdeår fram t.o.m. andra året före undersökningsåret (värdeår 2013 för undersökningsåret 2015).

I målpopulationen ingår inte vissa taxeringsenheter, nämligen de:

- (1) vars bostadsyta är mindre än 500 kvadratmeter
- (2) där lokalytan är större än 75 procent av den totala ytan
- (3) som huvudsakligen består av kategoribostäder eller fritidsboende
- (4) med huvudsakligen möblerade lägenheter
- (5) som har företagsformerna Familjestiftelser (71), Övriga stiftelser (72) (de stiftelser som inte räknas till allmännyttiga bostadsföretag), Ekonomiska föreningar (51), Ideella föreningar (61), Enkla bolag (21) och Erkända arbets- löshetskassor (95) och några andra företagsformer som kan tänkas ha enstaka flerbostadshus.
- (6) med nybyggnadsår eller värdeår 2014 och senare.

1.2.2 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 driftstorheter (fastighetsel, sophantering samt vatten och avlopp)
- försäkring (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- övriga driftskostnader
- underhåll och reparationer
- reparationer (endast allmännyttiga bostadsföretag)
- räntor (inte privata fr.o.m. 2007)
- markavgiftavskrivningar (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 2015, utgör fastighetsavgiften 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadsdelarna med värdeår t.o.m. 2004. För nybyggda fastigheter är fastighetsavgiften 621 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,15% av taxeringsvärdet för bostadsdelen då värdeåret är 2005-2009. För den del av taxeringsvärdet som avser lokaler utgår fastighetsskatt med 1 % på taxeringsvärdet för lokaldelen, oberoende av värdeår.

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 redovisning- en. 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.

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 sammantalet.

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.

1.2.3 Statistiska mått

De statistiska mått som används utgörs i huvudsak av kvoter (kr/m²), totaler (kronor, antal, ytor) samt i vissa fall andelar.

1.2.4 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.

1.2.5 Referenstider

Undersökningen avser helår.

2 Tillförlitlighet

2.1 Tillförlitlighet totalt

Urvalsdesignen skiljer sig åt mellan målpopulationerna i undersökningen. Uppgifter till bostadsrättsföreningar och privata fastigheter samlas in med ett urval, ett obundet slumpmässigt urval (OSU) inom strata, och allmännyttiga bostadsföretag totalundersöks.

På grund av urvalsdesignen bedöms den totala osäkerheten för skattningarna vara större för bostadsrättsföreningar och privata fastigheter än för allmännyttiga bostadsföretag eftersom dessa totalundersöks och inte har någon urvalsosäkerhet.

Tillförlitligheten totalt sett bedöms vara god. Undersökningens tillförlitlighet påverkas dock av ett antal olika felkällor. För den totala osäkerheten, slumpmässiga plus systematiska fel, finns inget osäkerhetsmått framtaget.

För målpopulationen bostadsrättsföreningar och privata fastigheter **redovisas** urvalsosäkerheten med konfidensintervall som skattningen ± 2 gånger standardavvikelsen.

I avsnitt 2.2 beskrivs hur några av dessa källor påverkar eller kan tänkas påverka undersökningen.

2.2 Osäkerhetskällor

De osäkerhetskällor som bedöms påverka statistiken mest skiljer sig åt mellan målpopulationerna.

För bostadsrättsföreningar och privata fastigheter är slumpmässiga fel, beroende på urvalet, den största osäkerhetskällan.

Allmännyttiga bostadsföretag totalundersöks och har därmed ingen urvalsosäkerhet. Däremot bidrar bortfallet och systematiska fel, som mätfel, med viss osäkerhet.

2.2.1 Urval

Urval används för undersökning av bostadsrättsföreningar och privata fastigheter. Urvalet för undersökningsåret 2015 består av totalt 4729 objekt fördelat på

2 157 bostadsrättsföreningar och 2 572 privata taxeringsenheter. 20 procent av urvalsobjekten är nya sedan 2013 års undersökning. Urvalet inkluderar taxeringsenheter med värdeår t.o.m. 2013, inklusive den ombyggnation som tilldelats värdeår 2013 (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.

För privata och bostadsrättsföreningar sker uppräkningsnivå med vikter omvänt proportionella mot de utvalda objekternas urvalssannolikheter.

Vikterna korrigeras för bortfallet (rak uppräkningsnivå). Beräkningarna av standardavvikelser sker enligt formeln för stratifierat urval med OSU inom strata.

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

2.2.4 Bortfall

För allmännyttiga bostadsföretag undersöks samtliga företag, en s.k. totalundersökning. Ingen korrigerings 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 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 Preliminär statistik jämförd med slutlig

Preliminär statistik tas ej fram.

3 Aktualitet och punktlighet

3.1 Framställningstid

Framställningstiden pågår under ca fem månader som avser tiden från utskick av blanketter till publicering.

3.2 Frekvens

Undersökningen görs vanligtvis en gång per år (året efter aktuellt undersökningsår). Detta kan variera av budgetmässiga skäl.

3.3 Punktlighet

Statistiken har under senare år frångått publiceringsplanen men ändrad publicering har angetts i förväg.

4 Tillgänglighet och tydlighet

4.1 Tillgång till statistiken

IKU redovisas på SCB:s webbplats. Statistiken publiceras i en statistiknyhet och i statistikdatabasen som är fritt tillgänglig på SCBs webbplats. På produktsidan för undersökningen IKU, www.scb.se/bo0301, finns det tillgång till ett antal tabeller och diagram. Fram t o m 2012 publicerades ett

Statistiskt meddelande (SM) varje år som finns tillgängliga på SCB:s webbplats.

4.2 Möjlighet till ytterligare statistik

Vid behov kan användare få tillgång till ytterligare bearbetningar av statistik. Mikrodata kan utlämnas för forsknings- eller statistikändamål efter särskild prövning..

4.3 Presentation

Statistiken redovisas i form av text, tabeller och diagram.

4.4 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. Fortsatt dokumentation, av registrens detaljerade innehåll (i MetaPlus), finns på SCB:s webbplats. Där beskrivs alla variabler och värdemängder m.m. Dokumentationen finns på www.metadata.scb.se. Klicka dig fram med hjälp av namnen på Register, Registervariant och Registerversion som finns angivna i ovanstående tablå.

5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet

5.1 Jämförbarhet över tid

Någon analys av jämförbarheten över tiden har inte gjorts men vi bedömer den som god. Några variabler har under senare år utgått för en eller flera ägarkategorier, se avsnitt 1.2.2. "Variabler".

5.2 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 redovisnings- grupper med indelning efter företagsform.

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 bostads- företag. 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 1.2.2. "Variabler".

5.3 Samanvändbarhet i övrigt

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

5.4 Numerisk överensstämmelse

Den numeriska överensstämmelsen är god för allmännyttan och bostadsrättsföreningar. För privata fastighetsägare redovisas inte alla delar av totalen eller så redovisas inte totalen.

Allmänna uppgifter

A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrifter (SCB-FS 2016:17) om kvalitet för den officiella statistiken.

B Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

För att skydda enskilda personers eller företags sekretessreglerade uppgifter säkerställs att de inte kan röjas direkt eller indirekt i den statistik som offentliggörs.

Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen (2001:99) och förordningen (2001:100) om den officiella statistiken samt personuppgiftslagen (1998:204).

Samtliga uppgifter skyddas av sekretessen. Personuppgifter finns i statistikregistret. Sekretessen gäller i 70 år. Vid begäran från privatperson enligt Personuppgiftslagen lämnas registerutdrag, vilket innehåller endast uppgifter om den egna personen.

C Bevarande och gallring

En kopia av all statistikredovisning i form av rapporter, böcker och statistiska meddelanden (SM) som getts ut som trycksak eller redovisats som pdf-dokument förvaras hos Kungliga biblioteket och levereras till Riksarkivet.

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.

D Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken (SFS 2001: 99) samt SCB:s föreskrifter (SCB-FS 2016:18).

E EU-reglering och internationell rapportering

Ingen EU-reglering förekommer.

F Historik

SCB övertog i mitten av 1960-talet undersökningen från Statens hyresråd. Från början ingick endast flerbostadshus ägda av privata i undersökningen men fr.o.m. 1975 medtogs också kommunala bostadsföretag (dåvarande allmännyttiga bostadsföretag) och bostadsrättsföreningar.

G Kontaktuppgifter

Statistikansvarig myndighet	Statistiska Centralbyrån
Kontaktinformation	Intäkts- och kostnadsundersökningen

E-post	Byggande.bebyggelse@scb.se
Telefon	010-479 50 00 (Statistikservice)