

Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 1991 (IKU)



03. 11

SCB

STATISTISKA CENTRALBYRÅN

Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 1991 (IKU)

The survey of receipts and costs of multi-dwelling
buildings in 1991

STATISTISKA **SCB** CENTRALBYRÅN

Producent SCB, Enheten för bostads- och fastig-
hetsstatistik
Förfrågningar Robert Ståhl, tfn 019 – 17 68 38
Serie Bo – Bostäder och byggande
ISSN 0085–6991
Från trycket 9 mars 1993. SCB Tryck. Örebro. Miljövänligt papper

© 1993 Statistiska centralbyrån, 115 81 Stockholm. Ansvarig
utgivare Börje Dernulf. Statistiska meddelanden (SM) kan köpas
från SCB Förlag, 701 89 Örebro, telefon 019–17 68 00 eller
telefax 019–17 69 32

© 1993 Statistics Sweden. Statistical Reports can be obtained
from SCB Publishing Unit, S-701 89 Örebro, Sweden

Innehåll

Sammanfattande resultat åren 1984-1991	4
Huvudresultat	5-6
Tillbakablick och strukturella olikheter	7-8
Teknisk beskrivning	9-12
List of terms	13
Tabellförteckning	14
Summary	14
Tabeller	15 -

Kort historik

Undersökningen har i princip pågått sedan 1952 men innehållet har förstås ändrats med åren. SCB övertog undersökningen 1966 från Statens hyresråd. Fram till början av 1970-talet kallades undersökningen "Fastighetsomkostnadsstatistiken" och avsåg från början de flerbostadshus där hyran för bostäderna reglerades genom hyresregleringslagen som infördes under andra världskriget för att motverka hyreshöjningar p.g.a. bostadsbrist. Från att från början bara omfattat flerbostadshus ägda av privata/enskilda utvidgades undersökningen 1975 till att också omfatta allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar.

KORT OM UNDERSÖKNINGEN

Begränsad undersökning 1991

För år 1991 omfattar undersökningen endast allmännyttiga bostadsföretag. Av besparingsskäl genomfördes inte den del av undersökningen som avser flerbostadshus ägda av privata/enskilda eller bostadsrättsföreningar.

Syfte

Huvudsyftet med undersökningen är att belysa fastighetsförvaltningens ekonomi (intäkter, kostnader m.m.) för flerbostadshus.

Undersökningsmetod

De allmännyttiga bostadsföretagen undersöks medels totalundersökning. De år då undersökningen också omfattar ägarkategorierna privata/enskilda och bostadsrättsföreningar genomförs den delen med ett urval av taxeringsenheter. Uppgifterna samlas in via enkät. För allmännyttiga bostadsföretag anslutna till Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO) sker insamlingen i samarbete med SABO.

Publicering

Resultaten publiceras i statistiska meddelanden, serie Bo, normalt under november/december.

Statistiken omfattar

- **Intäkter**
 - bostadslägenheter
 - lokaler
 - garage- och övriga bilplatser
 - övrigt
- **Kostnader**
 - kapitalkostnader (med delposter)
 - underhållskostnader
 - driftkostnader (med delposter)
- **Övriga ekonomiska uppgifter**
 - långfristiga skulder
 - taxeringsvärden
 - utgifter för om- och nybyggnad
- **Antal lägenheter och ytor**

**Sammanfattande resultat för åren 1984-1991. Genomsnittliga intäkter och kostnader.
Kronor per m² totalyta (löpande priser).**

ÄGARKATEGORI	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Allmännyttiga								
Intäkter (hyresbortfall frändraget)	302	337	353	362	390	422	480	578
Kapitalkostnader	120	121	136	136	145	163	186	213
därav räntor (räntebidr. frändraget*)	93	92	103	106	112	121	140	161
avskrivningar	18	20	22	26	28	34	37	43
Underhållskostnader ¹	51	55	62	66	76	83	91	101
Driftkostnader	128	153	148	155	157	164	192	250
därav fastighetsskötsel, städning	24	27	29	32	33	37	42	53
administration	13	19	17	20	21	24	28	34
bränslekostnader	51	58	50	50	48	47	53	75
taxeberoende kostnader	26	27	29	30	32	34	42	48
fastighetsskatter	6	13	13	13	11	12	14	24
övrigt	8	9	10	10	11	11	14	15
Totala kostnader	299	329	345	358	377	410	469	564
* räntebidragets storlek	50	61	66	59	73	83	99	122
Enskilda								
Intäkter (hyresbortfall frändraget)	265	285	308	327	350	385	428	-
Kapitalkostnader	90	103	107	111	120	136	183	-
därav räntor (räntebidr. frändraget*)	77	88	90	92	100	113	153	-
avskrivningar	12	13	15	16	18	20	26	-
Underhållskostnader	50	52	62	68	73	91	103	-
Driftkostnader	110	127	124	132	132	138	157	-
därav löner, soc kostn samt adm	22	24	27	30	32	34	32	-
bränslekostnader	52	57	49	49	46	46	54	-
taxeberoende kostnader	20	21	22	24	24	27	33	-
fastighetsskatter	10	19	18	21	21	21	24	-
övrigt	6	5	8	8	8	10	13	-
Totala kostnader	250	282	292	310	325	366	442	-
* räntebidragets storlek	18	25	31	38	50	57	77	-
Bostadsrättsföreningar								
Intäkter (hyresbortfall frändraget)	218	236	249	263	277	301	328	-
Kapitalkostnader	78	81	94	98	102	113	129	-
därav räntor (räntebidr. frändraget*)	67	68	79	80	84	95	108	-
avskrivningar	9	10	11	14	14	14	17	-
Underhållskostnader ²	21	25	33	34	38	43	57	-
Driftkostnader	109	123	120	123	125	131	149	-
därav löner, soc kostn samt adm	28	30	32	35	37	41	42	-
bränslekostnader	49	54	47	45	43	43	48	-
taxeberoende kostnader	21	22	23	24	26	27	33	-
fastighetsskatter	7	13	12	12	12	12	14	-
övrigt	5	4	6	6	7	9	11	-
Totala kostnader	209	230	248	255	266	287	335	-
* räntebidragets storlek	34	43	48	59	66	89	95	-

1) Avser årets utgifter för underhåll och reparation (ej förbättringar).

2) Avser föreningens utgifter för underhåll och reparation. Bostadsrättsinnehavarnas utgifter för den egna lägenheten ingår ej. Dessa torde ligga på ungefär 35-40 kr per m² totalyta.

HUVUDRESULTAT

För år 1991 genomfördes undersökningen endast för allmännyttiga bostadsföretag. I syfte att ge en översiktlig

bild för de tre aktuella ägargrupperna presenteras några diagram för år 1990.

Allmännyttiga bostadsföretag 1991

Kostnaderna för år 1991 har ökat förhållandevis mer än tidigare år, huvudsakligen på grund av skatteomläggningen. De totala kostnaderna har i genomsnitt ökat med ungefär 95 kronor per m² totalyta, en 20-procentig ökning. De totala intäkterna ökade under året med ungefär lika mycket eller 98 kronor per m² totalyta (minus hyresbortfall för outhyrt). Intäkterna brutto för bostäder ökade genomsnittligt med drygt 90 kronor per m² bostadsyta (hyresbortfall för outhyrt ej frändraget). Med dessa intäkter som ett mått på den genomsnittliga hyresnivån så motsvarar detta en höjning av hyresnivån med 600 kronor per månad för en trerums-lägenhet på 80 m².

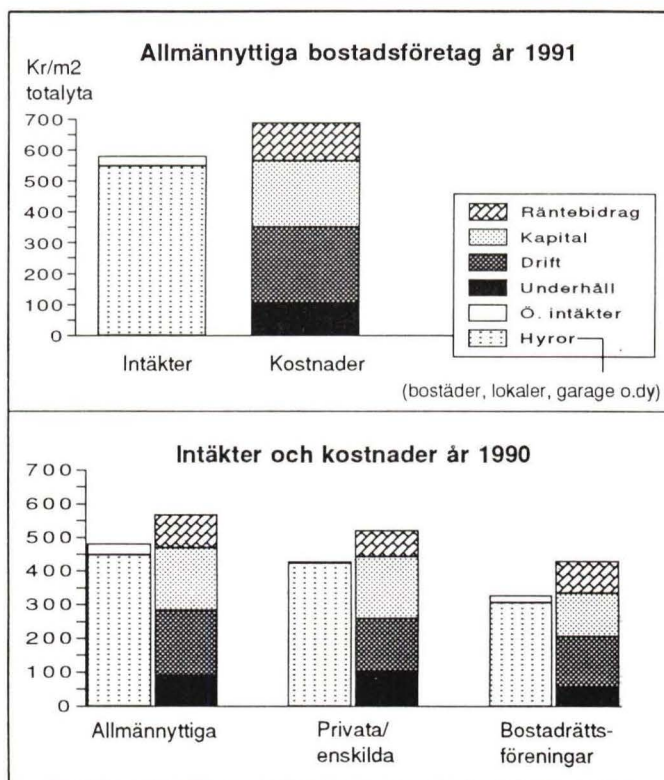
De genomsnittliga verkliga intäkterna (hyresbortfall frändraget) överstiger de genomsnittliga kostnaderna med 14 kronor per m² totalyta. Här kan observeras att de allmännyttiga har ett betydande inslag av finansiella intäkter, nämligen ränteintäkter vilka uppgår till i genomsnitt 25 kronor per m² totalyta (skall ej förväxlas med statliga räntebidrag).

Driftkostnaderna har i genomsnitt ökat med 58 kronor per m² totalyta, en ökning med 30 procent. Den stora ökningen av driftkostnaderna beror främst på skatteomläggningen med det ökade uttaget av mervärdeskatt, höjd fastighetsskatt och den s.k. uttagsskatten för fastighetsskötsel i egen regi samt miljöskatter som infördes på koldioxid och svavel. Den procentuellt största ökningen faller på fastighetsskatten som ökade med 70 procent. I kronor räknat steg den från 14 till 24 kronor per m² totalyta.

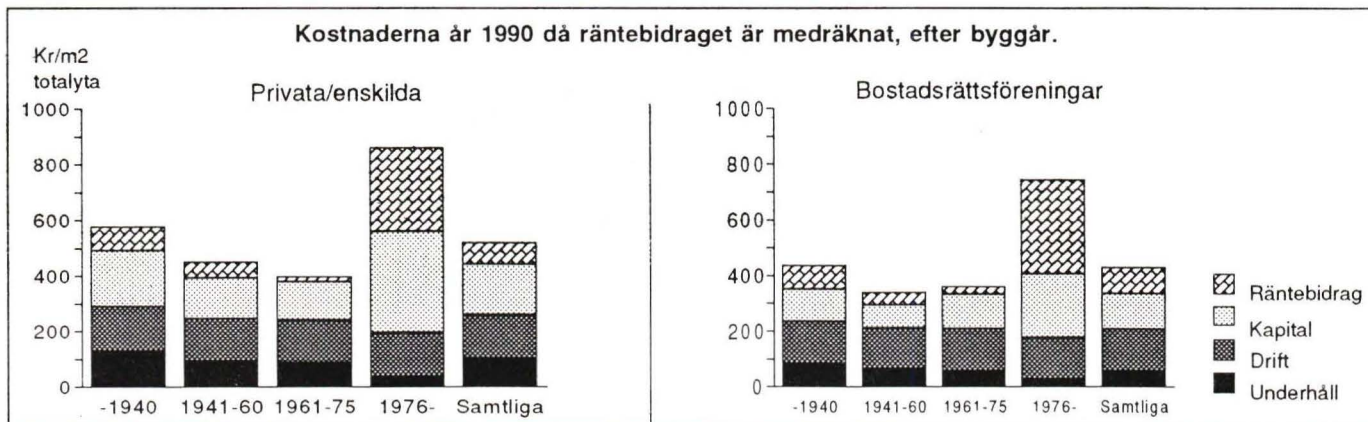
De allmännyttiga bostadsföretagens kapitalkostnader ökade med drygt 14 procent (27 kronor per m² totalyta) och underhållskostnaderna med 11 procent (10 kronor per m² totalyta).

För de mindre företagen (de med färre än 500 bostads-lägenheter) är för år 1991 den genomsnittliga intäkten och kostnaden ungefär lika stor.

Den allmänna prisökningen under år 1992 var ungefär 10 procent mätt med Konsumentprisindex, årsmedeltal.



För hela beståndet allmännyttiga bostadsföretag uppgår de statliga räntebidragen till 122 kronor per m² totalyta. Räntebidragen avser huvudsakligen lån för senare byggda hus. Räntebidraget är utformat så att det utgår för nybyggda hus samt vid ombyggnad. Det sker en nedtrappning över åren. I diagram nedan illustreras i stort hur räntebidragen sänker kapitalkostnaderna och därmed de totala kostnaderna inom olika åldersgrupper år 1990. Diagrammen avser privata/enskilda och bostadsrättsföreningar. För de allmännyttiga företagen går det inte att redovisa kostnader (eller intäkter) efter hyreshusens ålder. Längre fram visas åldersfördelningen på de tre ägarkategoriernas fastighetsbestånd (s 8). Allmännyttan innehar ett betydligt yngre bestånd.



Skuldsättningen

De långfristiga skulderna för det allmännyttiga beståndet uppgår vid utgången av år 1991 till 174 miljarder kronor. Det samlade taxeringsvärdet ligger på ungefär 107 miljarder vilket innebär att beståndet i sin helhet är belånat till drygt 160 procent av taxeringsvärdet. Under år 1990 låg denna belåningsgrad på drygt 150 procent för de allmännyttiga jämfört med omkring 130 procent för privata/enskilda och 120 procent för bostadsrättsföreningar. Den högre belåningsgraden för allmännyttan sammanhänger huvudsakligen med det jämförelsevis yngre fastighetsbeståndet.

Den allmänna omtaxeringen av hyresfastigheter under 1988 medförde en avsevärd höjning av det samlade taxeringsvärdet vilket fick till följd att belåningsgraden minskade detta år.

Totala utgifter för byggnation och underhåll

27 miljarder

De allmännyttiga bostadsföregens utgifter för byggnation uppgår totalt till nära 19 miljarder kronor varav för nybyggnad 14 miljarder och ombyggnad närmare 5 miljarder kronor. Tillsammans med underhållsutgifterna på närmare 8 miljarder kronor har de allmännyttiga under året lagt ner totalt omkring 27 miljarder kronor på underhåll, om- och nybyggnad (bortfallet i undersökningen oräknat).

Skulder och räntor åren 1987-1991

		Allmän- nyttiga	Privata/ enskilda	Bostads- rätts- föreningar	Totalt
Långfristiga skulder miljarder kr	1987	112	45	57	214
	1988	121	53	62	236
	1989	139	60	80	279
	1990	156	106 ¹	92	354
	1991	174	-	-	-
kr/m ² totalyta	1987	1 800	1 200	1 300	
	1988	1 900	1 400	1 400	
	1989	2 100	1 600	1 800	
	1990	2 400	2 100 ²	1 900	
	1991	2 600	-	-	
i procent av taxeringsvärdet ("belåningsgrad")	1987	181	149	151	
	1988	133	95	94	
	1989	133	102	115	
	1990	154	132	123	
	1991	162	-	-	
Räntor netto i procent av skuld(räntebidrag från- draget)	1987	6,0	7,4	5,9	
	1988	5,8	6,9	5,9	
	1989	5,6	7,1	5,4	
	1990	5,9	7,3	5,6	
	1991	6,1	-	-	
Räntor brutto i procent av skuld (räntebidrag med- räknat) ³	1987	9,5	10,5	10,3	
	1988	9,7	10,4	10,5	
	1989	9,6	10,6	10,4	
	1990	10,0	10,9	10,6	
	1991	10,8	-	-	

1) I samband med 1990 års undersökning utvidgades undersökningspopulationen till att också omfatta de mindre fastigheterna (mindre än 500 m² bostadsyta). För privata/enskilda ökade undersökningsytan med 13 miljoner m² totalyta (se också nästa not).

2) Den genomsnittliga skuldökningen torde huvudsakligen sammanhånga med den då rådande överhettningen på fastighetsmarknaden. Den utvidgade undersökningspopulationen (små fastigheter, se not 1 och avsnittet teknisk beskrivning) tycks inte medföra att den genomsnittliga totala skulden avviker mer än vad som i sammanhanget är försumbart.

3) I räntebidragsbeloppet har också medräknats uppburet räntestöd (för underhåll m. m. enligt räntestödsförordningen).

TILLBAKABLICK

I detta avsnitt visas några diagram för att översiktligt belysa utvecklingen sedan år 1980. Diagrammen har omräknats till fasta priser utifrån 1991 års prisnivå enligt Konsumentprisindex (KPI), årsmedeltal. En stigande kurva innebär en större ökning än den allmänna prisökningen enligt konsumentprisindex, en flack eller vågrät kurva att ökningen

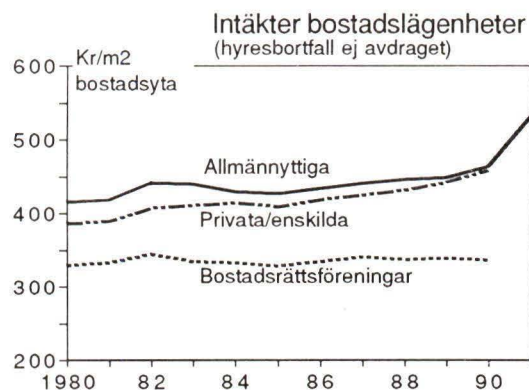
Under i stort sett hela 1980-talet ökar den genomsnittliga hyresnivån något snabbare än den allmänna prisökningen i såväl det allmännyttiga som privata/enskilda beståndet (hyresnivån uttryckt i intäkter för bostadslägenheter). Det är bara under ett par år i mitten av årtiondet som ökningarna var något lägre än eller lika med den allmänna prisstegringen. Den stora ökningen av hyresuttaget år 1991 för de allmännyttiga sammanhänger huvudsakligen med de kostnadsökningar som följde av skatteomläggningen.

För bostadsrättsföreningarna har uttaget av avgifter (vilket motsvarar hyrorna i bostadsrätt) i stort legat i nivå med prisökningarna. Den lägre nivån på avgiftsuttaget (hyrorna) beror huvudsakligen på att föreningarnas kostnader inte innefattar bostadsrättsinnehavarnas utgifter för underhållet av lägenheterna.

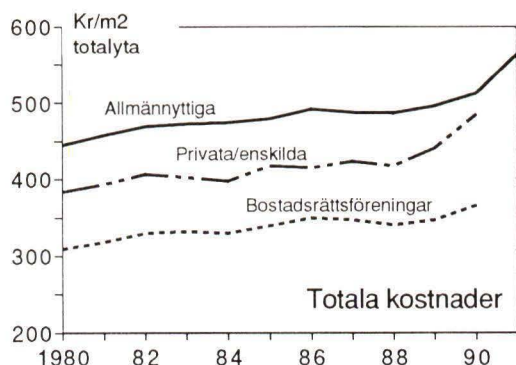
Den genomsnittliga totalkostnaden för de tre bestånden ökar något mer än den allmänna prisstegringen i stort sett hela perioden fram till 1988. Under åren 1989 och 1990 sker en snabbare ökning av den genomsnittliga totala kostnaden för det privata/enskilda beståndet. Detta beror på de ökade kapital-

ligger i takt med prisökningen och en avtagande kurva att ökningen är lägre.

För allmännyttan sträcker sig översikten fram t.o.m. år 1991 men för bostadsrättsföreningar och privata/enskilda endast t.o.m. år 1990.

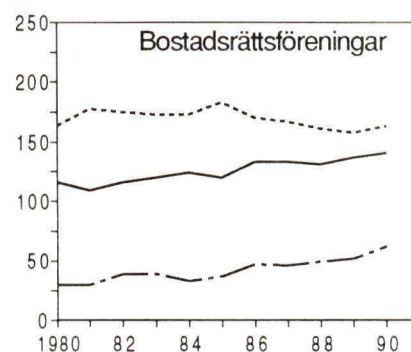
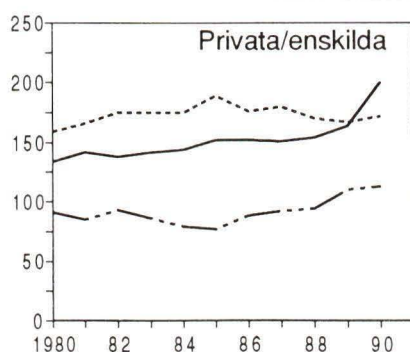
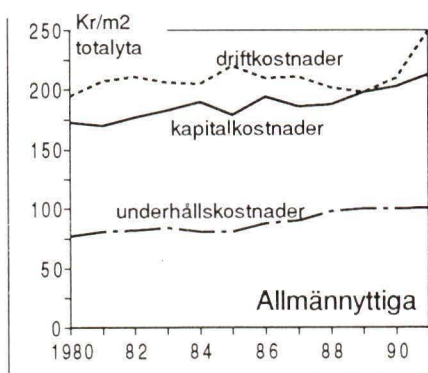


För att öka jämförbarhet mellan året 1990 och föregående år för de privatas intäkter har endast objekt med större bostadsyta än 500 m² medtagits. De med mindre bostadsyta omfattades ej av undersökningarna före 1990. Den härmed mer jämförbara genomsnittliga intäkten år 1990 ligger 14 kr per m² högre. På kostnadsidan (och för bostadsrättsföreningar) är skillnaderna försumbara.



rådande överhettningen på fastighetsmarknaden och den därmed förknippade ökningen av skulderna. De allmännyttiga bostadsföretagen har en snabb genomsnittlig kostnadsstegring under 1991. Kostnadsökningarna ligger fr.a. på driftkostnaderna och sammanhänger huvudsakligen med skatteomläggningen, med bl.a. ett ökat uttag av mervärdesskatt och fastighetsskatt, och införande av miljöavgifter på koldioxid och svavel. För år 1991 saknas, som nämnts tidigare, statistik över privata/enskilda och bostadsrättsföreningar, men skatteomläggningen m.m. har naturligtvis medfört en liknande kraftig kostnadsstegring också för dessa bestånd.

Den lägre underhållsutgiften för bostadsrättsföreningarna sammanhänger till största delen med att underhållet av lägenheterna i regel ombesörjs av innehavarna själva.



Några strukturella olikheter

Vid jämförelser mellan allmännyttiga, privata/enskilda och bostadsrättsföreningar bör man betänka att det råder olika förutsättningar dem emellan. Under senare tid har dock skillnader i villkor som baseras på det samhälleliga

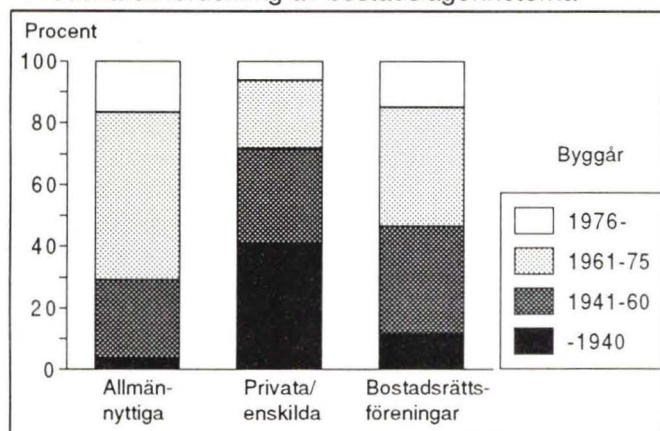
regelsystemet minskat och ambitionen från lagstiftarnas sida tycks vara att sådana villkor för fastighetsförvaltningen skall bli lika. För att i någon mån belysa strukturella skillnader mellan bestånden skall här i korthet några olikheter nämnas.

• **Ålderssammansättningen** är olika. Det privata/enskilda beståndet har ett avsevärt större inslag av äldre fastigheter. Omkring 70 procent av antalet lägenheter finns i fastigheter som är byggda före 1961 jämfört med 30 procent för allmännyttiga och 40 procent för bostadsrättsföreningar (se diagram och tabell). Fastighetens ålder har betydelse bl.a. för drift- och underhållskostnader (vilka tenderar att stiga med åldern), nivån på intäkterna (vilka i tenderar att sjunka med åldern), skuldsättningen (vilken tenderar att minska med åldern för att åter öka vid ombyggnad).

X

Ålderssammansättning år 1990

Procentuell fördelning av bostadslägenheterna



För de allmännyttiga har sammanställningen gjorts efter uppgifter i statistiken över outhyrda lägenheter 1 mars 1990. (För de allmännyttiga saknas för intäkt- och kostnadsundersökningen uppgifter om fastigheternas ålder då uppgifterna redovisas endast företagsvis.)

• **Underhållet.** I bostadsrättsföreningar är det vanligtvis lägenhetsinnehavaren som ombesörjer underhållet av den egna lägenheten medan föreningen står för det övriga underhållet. I de båda övriga bestånden (som har hyresrätt) är det i regel ägaren som ombesörjer även lägenhetsunderhållet. Detta innebär t.ex. att den genomsnittliga underhållskostnaden för bostadsrättsföreningar ligger på en betydligt lägre nivå. En grov uppskattning av lägenhets-innehavarnas egna utgifter år 1990 hamnar på ungefär 35 kronor per m² totalyta.

• **Inkomstbeskattningen** sker olika. De allmännyttiga och bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas enligt schablon medan de privata/enskilda beskattas konventionellt. I stort innebär schablonbeskattningen att intäkterna bestäms schablonmässigt med taxeringsvärdet som grund. Kostnaderna utgörs av räntor och tomträttsavgäld. Det är schablonintäkten minus dessa kostnader som beskattas. Den konventionella beskattningen å andra sidan innebär att det är de faktiska intäkterna minus de avdragsgilla kostnaderna som beskattas. De olikartade beskattningsvillkoren skall upphöra år 1994.

• **Fastighetsskatten** har fram t.o.m. år 1990 varit olika beroende på om fastigheten beskattas enligt schablon (lägre fastighetsskatt) eller konventionellt. Men från och med år 1991 råder i princip lika villkor. Uttaget av denna skatt ökade dessutom detta år.

Antal bostadslägenheter i 1 000-tal.

Byggår	Allmännyttiga		Privata/enskilda		Bostadsrättsföreningar	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
-1940	30	4	255	41	75	12
1941-1960	212	25	193	31	228	35
1961-1975	450	54	137	22	250	38
1976-	139	17	39	6	98	15
Samtliga	831	100	624	100	652	100

X

X

X

Teknisk beskrivning

Undersökningen för år 1991 omfattar endast den del av beståndet som ägs av allmännyttiga bostadsföretag. För att behålla överskådlighet över undersökningen i sin helhet ges

i den tekniska beskrivningen även information om den del av undersökningen som ej genomfördes, nämligen privata/enskilda och bostadsrättsföreningar.

Undersökningspopulation

Populationen omfattar taxeringsenheter ägda av

- allmännyttiga bostadsföretag
- privata/enskilda (fysiska eller juridiska personer)
- bostadsrättsföreningar

För enskilda och bostadsrättsföreningar

fastigheterna ska

- vara färdigställda 1989 eller tidigare
- innehålla minst 3 bostadslägenheter

undantagna från populationen är

- jordbruksfastigheter
- taxeringsenheter med huvudsakligen subventionerade bostäder
- taxeringsenheter med andelsägda bostadslägenheter
- pensionärshem, ålderdomshem, studenthem eller liknande
- s k rivningsfastigheter
- taxeringsenheter där ytan för lokallägenheter är större än 75 procent av totalytan
- taxeringsenheter, bostadsrättsföreningar eller förvaltningar där mer än hälften av bostadslägenheterna hyrs ut möblerade
- taxeringsenheter ägda av stat, kommun eller landsting

Metod

Allmännyttiga

De allmännyttiga bostadsföretagen undersöks företagsvis. Undersökningen genomförs medels en s.k. totalundersökning, dvs alla objekt (företag) i undersökningspopulationen ingår. Undersökningspopulationen omfattar ej företag där lokalytan är större än bostadsytan eller där mer än hälften av bostäderna hyrs ut möblerade.

Enskilda och bostadsrättsföreningar

För enskilt ägda fastigheter och bostadsrättsföreningar genomförs undersökningen med urval. Som ram för urvalsdragningen har fastighetstaxeringsregistret utnyttjats. Urvalsobjekt är taxeringsenhet.

Till 1990 års undersökning drogs ett nytt urval om 7 100 taxeringsenheter. Urvalet dessförinnan drogs inför 1986 års undersökning. Det nya urvalet har utökats med objekt som ej ingick tidigare. Nu ingår också mindre taxeringsenheter (bostadsytan under 500 m²), de vars lokalyta uppgår till mellan 50-75 procent av den sammanlagda bostads- och lokalytan samt de med lågt taxeringsvärde. De nya objekten medförde att den skattade totalytan i undersökningen för urvalet ökade med omkring 16 miljoner m² totalyta (varav privata/enskilda 13 och bostadsrättsföreningar 3 miljoner m²).

Mellan urvalen görs tilläggsurval för nybildade taxeringsenheter. Urvalet är stratifierat efter ägare, värdeår samt storlek (totalyta).

I samband med bearbetningen undantas ett antal taxeringsenheter från undersökningen därför att de befunnits ej vara tillhörig undersökningspopulationen.

Skäl för uteslutning	Antal i urvalet	Summa bostads- och lokalyta, milj m ²
Ägs av allmännyttigt bostadsföretag	194	3,5
Färre än 3 lägenheter	165	1,5
Lokalyta > 75 procent av totalytan	39	0,7
Under ombyggnad	46	1,2
Riven eller utrymd för rivning	29	0,3
Möblerad eller subventionerad (t ex pensionärshem, tjänstebostäder o d)	6	0,1
Övriga	71	0,7
Summa	550	8,0

Antal taxeringsenheter som 1990 undantagits från undersökningen. Ytor enligt fastighetstaxeringsregistret.

Datainsamling

För allmännyttiga bostadsföretag anslutna till SABO samlas uppgifterna in via samarbete med SABO. För övriga allmännyttiga bostadsföretag, privata och bostadsrättsföreningar görs datainsamlingen genom postenkät av SCB.

I de fall privat/enskild uppgiftslämnare ej kunnat lämna uppgifter för utvald taxeringsenhet har istället detta fått ske för hela den förvaltningsenhet vari taxeringsenheten ingått. Vid bearbetningen korrigerades sedan uppgifterna till att avse den utvalda taxeringsenheten. För bostadsrättsföreningar avser de lämnade uppgifterna hela föreningen. Då bostadsrättsföreningen omfattat mer än utvald taxeringsenhet har även här skett en korrigering till urvalsobjekt.

Granskning

Granskningen sker i huvudsak med hjälp av maskinella logiska kontroller och relationstester mellan lämnade uppgifter i blanketterna. Orimliga uppgifter kontrolleras genom telefon- eller brevkontakt med uppgiftslämnarna. De uppgifter som insamlades av SABO granskades och kontrollerades av SABO.

Skattningsmetodik

För bestånden ägda av privata/enskilda och bostadsrättsföreningar sker undersökningen medels urval. Variabelvärdena i urvalet har räknats upp med vikter som är omvänt proportionella mot de utvalda taxeringsenheternas urvals-sannolikheter. Korrigering för bortfallet görs i skattningsmomenten.

I vissa tabeller redovisas också standardavvikelser. Beräkningarna av standardavvikelse har skett enligt formeln för stratifierat urval med OSU inom strata.

För allmännyttiga bostadsföretag, som totalundersöks, har inte någon korrigering gjorts för bortfallet.

Kvalitet

Resultatens tillförlitlighet får bedömas utifrån de olika typer av fel som kan förekomma i undersökningen. Felen kan grovt indelas i tre typer, nämligen fel på grund av bortfall, mätfel och urvalsfel (slumpfel).

Bortfall

Bortfallet består av objektsbortfall. Detta kan ha en snedvridande effekt på resultaten. Av 364 allmännyttiga bostadsföretagen tillhöriga undersökningspopulationen (p.g.a. hopslagningar minskas antalet företag jämfört med året innan) erhöles år 1991 svar från 337. De företag som svarat omfattar omkring 97 procent av totala antalet bostadslägenheter i det undersökta beståndet. Det görs ingen korrigering för bortfallet. De i tabellerna redovisade antalsuppgifterna och totalbeloppen för denna ägarkategori är därför i flertalet fall något lägre än om alla företag besvarat

enkäten. Bortfallets påverkan på de genomsnittliga värdena torde vara liten.

I skattningsmomenten för privata/enskilda samt bostadsrättsföreningar görs en bortfallskorrigerig. Någon studie av bortfallseffekter på undersökningsresultatet har ej genomförts. För undersökningen år 1990 uppgick det totala bortfallet i urvalsdelen till 21 procent vilket uppräknat till populationsnivå blir 30 procent. Bortfallet fördelade sig med avseende på ägarkategori enligt nedanstående tabell. Bortfallet är större för gruppen enskilda än för bostadsrättsföreningar.

Bortfallet i urvalet (procent)

	Enskilda	Bostadsrättsföreningar	Samtliga
Urvalet	31	9	21
Uppräknat	35	11	30

Mätfel

Mätfel utgörs av skillnaden mellan det redovisade och det sanna värdet för ett enskilt undersökningsobjekt.

De i tabellerna redovisade underhållskostnaderna (utgifterna) för bostadsrättsföreningar är troligen något underskattade. Utgifter för åtgärder med räntestöd har i några fall inte fångats upp i SCB:s enkät. Detta sammanhänger bl.a. med olika sätt att redovisa årsbokslut, vilka i allmänhet utgör grundvalen för uppgiftslämnandet. I en del fall ingår dessa utgifter istället i beloppen för ombyggnadsutgifterna.

Någon evalveringsstudie avseende mätfel har inte genomförts i denna undersökning.

Urvalsfel

Undersökningen av privata/enskilda baseras på urval, de i tabellerna redovisade uppgifterna är skattningar. Det nya urvalet 1990 har stratifierats på ett effektivare sätt varför urvalsfelen har minskats jämfört med tidigare.

Urvalsfelen beräknas enligt grunderna för stratifierat urval med obundet slumpmässigt urval inom strata. Slumpfelen redovisas i anslutning till respektive skattning genom angivande av skattningen $\pm$ standardavvikelsen.

Standardavvikelsen anger att det värde som skulle ha erhållits om hela populationen undersökts, med 68 procents säkerhet ligger inom intervallet skattningen $\pm$ standardavvikelsen, och med 95 procents säkerhet inom intervallet skattningen $\pm$ 2 gånger standardavvikelsen.

Speciellt för uppgifter med stor spridning som räntor, räntebidrag och underhållskostnader finns i regel en större statistisk osäkerhet i redovisade värden jämfört med övriga variabler.

Variabler

Antals- och ytoppgifter

Totalyta har beräknats som summan av ytorna för bostadslägenheter, lokaler och varmgarage.

- Lokaler: avser lokaler för uthyrning (inte gemensamma utrymmen som tvättstuga, hobbyrum etc).
- Varmgarage: avser även s k termogarage
- Parkeringsplatser: avser bilplatser för uthyrning i kallgarage, parkeringsdäck etc.

Färdigställandeår

I undersökningens urvalsdelen (omfattande privata/enskilda och bostadsrättsföreningar) ingår taxeringsenheter som färdigställt senast senast året före undersökningsåret. I tabellerna avseende urvalsdelen görs en åldersindelning. För de allmännyttiga bostadsföretagen avser lämnade uppgifter hela företaget. En redovisning av undersökningsresultat efter ålder är för dem därför inte möjlig. En tabell över allmännyttans lägenheter efter ålder finns på sidan 8 (tabellen bygger på uppgifter från annan statistik).

Regionala indelningar

I tabellerna används följande regionala indelning:

Region A: Stor-Stockholm

Region B: Stor-Göteborg

Region C: Kommuner i övrigt med mer än 75 000 invånare

Region D: Övriga kommuner

Ägarkategori

Följande ägarkategorier ingår i undersökningen

- Allmännyttiga bostadsföretag.
- Privata/enskilda (ej detta år)
- Bostadsrättsföreningar (här ingår även kooperativa bostadsföreningar) (ej detta år)

Intäkter

I undersökningen efterfrågas intäkter brutto (ev hyresbortfall från outhyrda objekt skall ingå) för respektive bostäder, lokaler samt garage och bilplatser. Ett avdrag görs sedan för totalt hyresbortfall. Intäktsbortfall på grund av bristande betalning återfinns i tabellerna som avskrivna hyresfordringar under driftkostnader.

Under posten övriga intäkter för privata/enskilda och bostadsrättsföreningar återfinns bl. a. ränteintäkter, bränsle-återbäring, skadeersättningar, intäkter från reklamplatser, automater etc. För allmännyttiga företag har extra ordinära intäkter i företagets bokslut schablonmässigt tidigare räknats som övrig intäkt. För att få bättre överensstämmelse i redovisningen mellan olika ägarkategorier har denna post tagits bort från och med 1987. De ändrade redovisningsprinciperna berör även posten övriga kapitalkostnader, där extra ordinära kostnader tidigare redovisats.

Kapitalkostnader, skulder, taxeringsvärde

Summa kapitalkostnader redovisas i intäkt- och kostnadstabellerna efter avdrag för räntebidrag, dvs kapitalkostnader netto. Räntebidragets storlek per m² redovisas där som särskild post. I tabell över taxeringsvärden m.m. återfinns totalbeloppen på räntekostnader redovisade med respektive utan räntebidrag samt totalbeloppen på räntebidrag.

Avskrivningar avser både byggnader och inventarier.

Övriga kapitalkostnader avser kostnader för omläggning och upptagande av lån m.m. För allmännyttiga företag har tidigare extra ordinära kostnader redovisats som "övriga kapitalkostnader". Från och med 1987 har denna post tagits bort.

Kapitalkostnad avseende insatt eget kapital beräknas inte.

I skuldsumman ingår långfristiga skulder; fastighetslån, byggnadskreditiv samt övriga långfristiga skulder.

Uppgivna taxeringsvärden avser både mark- och byggnadsvärden.

Underhållskostnader

I utgifterna för underhåll innefattas både reparationer och underhåll (man kan också tala om löpande respektive periodiskt underhåll). Dessa utgifter avser i princip sådana åtgärder som syftar till att vidmakthålla en fastighets funktion och tekniska standard. Skillnaden mellan underhåll och ombyggnad är dock i praktiken flytande. Den del av underhållet som medför förbättringar skall i SCB:s enkät redovisas som ombyggnad.

Flertalet fastigheter som varit utrymda för ombyggnad har uteslutits ur undersökningen (eftersom de inte ger relevant information om intäkter och kostnader). Det uppstår därför en viss underskattning vid beräkning av de genomsnittliga underhållsutgifterna (liksom för ombyggnadsutgifterna). Antalet berörda fastigheter är litet, men utgifterna per ytenhet är å andra sidan hög jämfört med övriga fastigheter.

Utgifterna för bostadsrättsföreningar avser föreningarnas utgifter. Bostadsrättsinnehavarnas utgifter för underhållet av lägenheterna ingår således inte. De redovisade utgifterna för föreningarna torde i sin tur vara något underskattade. Utgifterna för underhåll med räntestöd (den del som inte innebär en förbättring) fångas inte alltid upp fullt ut i SCB:s enkät. Dessa utgifter uppträder då i många fall i stället under ombyggnadsutgifter och ingår sålunda i de redovisade utgifterna för ombyggnad. Det har inte gjorts någon studie i syfte att kvantitativt belysa denna osäkerhet.

Driftkostnader

I tabellerna görs uppdelning av driftkostnaderna på olika kostnadsslag. Vid jämförelser i tabellerna bör observeras att de olika delposterna inte är helt jämförbara. Det föreligger skillnader mellan olika fastighetsägares kontoplaner och redovisningsprinciper. Sålunda omfattar t.ex. posten fastighetsskötsel i flera fall även kostnader för sophantering och enklare underhållsarbete. Värde av ägarens eller bostadsrättsinnehavarnas eget arbete, för vilka ingen betalning skett (ingen utgift), ingår inte i kostnadsredovisningen.

För enskilda och bostadsrättsföreningar används samlingsbenämningen löner och sociala kostnader samt administration för löner (till vicevärd, maskinist, fastighetsskötare m.fl.), förvaltningsarvoden, kostnader för trappstädning, kostnader för plantering, bostadsförmåner samt olika sociala kostnader (ATP-avgifter, sjukförsäkringsavgifter etc.). För bostadsrättsföreningar ingår här även s.k. samordnad fastighetsskötsel. För allmännyttiga bostadsföretag har motsvarande kostnader redovisats med uppdelning på fastighetsskötsel respektive administration.

Som taxeberoende kostnader redovisas kostnader för vatten och avlopp, elström och gas för fastigheten, sotning, sophantering samt elström och gas för hushållen i de fall dessa poster ingår i hyran.

Fastighetsskatt redovisas som särskild post under driftkostnader. Från och med år 1990 inhämtas dessa uppgifter från uppgiftslämnarna. Tidigare beräknades skattens storlek för privata och bostadsrättsföreningar av SCB.

Under övriga driftkostnader ingår t.ex. avgift för kabel-TV, bevakning, vägavgifter, kostnader för fritidsverksamhet m.m.

För allmännyttiga bostadsföretag görs en särredovisning av intäkter och kostnader för övrig verksamhet, dvs verksamhet utanför den egna fastighetsförvaltningen.

Om- och nybyggnad

Undersökningen samlar även in uppgifter om årets utgifter för ombyggnad samt nybyggnad. Men taxeringsenheter ägda av enskilda och bostadsrättsföreningar vilka varit utrymda för omfattande ombyggnad ingår inte i undersökningen. Dessa fastigheter ger inte relevant information om intäkter och kostnader. I tabellerna av det samlade utgiftsbeloppet för ombyggnad ingår i regel inte sådana enheter i tabellunderlaget. Men för allmännyttiga bostadsföretag inhämtas data avseende hela företaget vilket bl.a. medför att för dem ingår även utgifter för fastigheter som är utrymda för ombyggnad.

Särskild publikation

I en särskild publikation (statistiska meddelanden serie Bo 36 SM) redovisas statistik över utgifter för ombyggnad och underhåll i vilken uppgifter för de ovan nämnda uteslutna urvalsobjekten särskilt inhämtats. En viss komplettering för de allmännyttiga bostadsföretagen kan också förekomma. Statistiken avser även småhus. Den har hittills utkommit för åren 1987, 1988 och 1990.

List of terms

administration allmännyttiga bostads- företag	administration semi-public bodies, i.e. non-profit housing organiza- tions supervised by local authorities	lägenhet löner löpande	dwelling salaries/wages current
ansluten (ansl) till antal avgår avskrivning avskrivna hyresford- ringar	associated to number of less writing off rent claims written off	nybyggnad och ombyggnad parkeringsplats per periodisk privata procent	new construction and conversion parking place per periodical private bodies, private persons per cent
bilaga bortfall bostadslägenhet bostadsrättsföreningar bostadsyta (bo-yta) bränslekostnader	appendix non-response dwelling housing co-operatives useful floor space fuel costs	redovisning region reparation rikskooperativa bo- stadsrättsföreningar	presentation region repairs housing co-operatives covering the whole country
centralvärme (cv)	central heating	räntekostnader	interest costs
driftkostnader därav	running costs of wich, of them	SABO (Sveriges Allmän- nyttiga Bostadsföre- tag) samtliga sociala kostnader standardavvikelse städning	SABO (The Swedish Association of Municipal Housing Companies) all social costs standard deviation cleaning
fastighet fastighetsförsäkring fastighetsskötsel	real estate real estate insurance real estate administra- tion	tabell taxeberoende kostnader	table costs depending on muni- cipal tariffs
färdigställandeår fördelad försäkringar förvaltningsenhet	year of completion distributed insurance administrative unit	taxeringsvärde tillbyggnad tomträttsavgäld	assessed value extension rent for a leasehold site
garage garantibelopp	garage guaranteed amount	totalyta	total floor space
hela riket hyra hyresbortfall (outhyrt)	the whole country rent rent losses (due to unlet dwellings)	underhåll varmgarage varmgarageplatser varmgarageyta	maintenance heated garage parking places in heated garage space of the parking places in heated garage
inklusive intäkter	including receipts	vatten och avlopp	water and sewage
kapitalkostnad kostnad kronor (kr) kr per kvm	capital cost cost Swedish kronor (Skr) Skr per square metre	yta	space
lokaler	non-residential premises	ägarkategori ägda	type of ownership owned
lokalyta	non-residential floor space	översiktlig övriga	summary other (remainder)

Tabellförteckning 1991

Antal och ytor

Tabell 1

Intäkter och kostnader

Tabell 2

Taxeringsvärden, skuldsummor, räntor, ny- och ombyggnad

Tabell 3

Antal bostadslägenheter i olika intäkts- och kostnadsintervall

Tabell 4

Summary in English

This survey covers real estates with multi-dwelling buildings. Included in the survey of the year 1991 are semi-public enterprises. The statistics is based on a total survey and the number of enterprises in the survey is 380. Most of them are associated to SABO (Swedish Association of municipal Housing Companies), who has collected the data from enterprises associated to the organisation.

The real estates belonging to other categories of owners are not included in the survey of the year 1991.

The non-response (37 enterprises) cover about 3 percent of the dwellings in semi-public bodies. No adjustment has been made for the non-response in the tables.

The tables give data distributed by the following four regions:

Region A: Stockholm with suburbs

Region B: Gothenburg with suburbs

Region C: Other municipalities with more than 75 000 inhabitants

Region D: Municipalities not classified in regions A-C

The presentation of receipts and costs is done both for the total population and for various subdivisions.

Tabell 1 **Antal och ytor för bostadslägenheter m m fördelade efter region, 1991.**
Allmännyttiga bostadsföretag
Number and floorspaces of dwellings by region, 1991. Semi-public bodies.

Region	Antal		Ytor (1000-t kvm)	
	Samtliga	därav SABO	Samtliga	därav SABO
Region A				
Bostadslägenheter	217 000	217 000	14 525	14 525
Lokaler	18 800	18 800	2 900	2 900
Varmgarageplatser	27 400	27 400	535	535
Parkeringsplatser	95 000	95 000	--	--
Totalt	--	--	17 961	17 961
Region B				
Bostadslägenheter	92 000	91 000	5 864	5 808
Lokaler	4 700	4 700	678	671
Varmgarageplatser	5 300	5 300	94	94
Parkeringsplatser	54 000	54 000	--	--
Totalt	--	--	17 961	17 961
Region C				
Bostadslägenheter	207 000	205 000	13 715	13 578
Lokaler	14 900	14 800	1 405	1 394
Varmgarageplatser	24 700	24 400	423	418
Parkeringsplatser	86 000	85 000	--	--
Totalt	--	--	15 543	15 390
Region D				
Bostadslägenheter	352 000	324 000	22 726	20 874
Lokaler	20 500	19 000	2 573	2 388
Varmgarageplatser	36 100	32 600	617	564
Parkeringsplatser	149 000	135 000	--	--
Totalt	--	--	25 916	23 826
Hela riket				
Bostadslägenheter	868 000	837 000	56 831	54 786
Lokaler	58 900	57 300	7 557	7 354
Varmgarageplatser	93 500	89 700	1 668	1 611
Parkeringsplatser	384 000	369 000	--	--
Totalt	--	--	66 056	63 751

Tabell 2 Intäkter och kostnader efter region, 1991. Allmännyttiga bostadsföretag.
Receipts and costs by region and size of the company in number of dwellings, 1991. Semi-public bodies.

Region	Företagets storlek i antal bostadslägenheter				
	-499	500-999	1000-4999	5000-	Samtliga
Region A					
Intäkter					
Bostadslägenheter (kr per kvm totalyta)	501.5	535.7	491.4	445.1	452.1
Bostadslägenheter (kr per kvm bo-yta)	544.9	592.0	560.2	558.5	559.0
Lokaler (kr per kvm totalyta)	40.5	51.8	83.2	140.0	131.5
Lokaler (kr per kvm lokalyta)	857.1	677.5	812.1	815.4	814.5
Garage- och parkeringsplatser (kr per kvm totalyta)	12.6	14.0	18.4	17.5	17.6
Garage- och parkeringsplatser (kr per park.plats)	2202.2	2300.7	2286.4	2618.6	2564.9
Kommunala bidrag (kr per kvm totalyta)	0.1	6.2	-	0.0	0.1
Statliga bidrag (kr per kvm totalyta)	-	-	-	-	-
Ränteintäkter (kr per kvm totalyta)	11.0	14.8	19.6	16.5	16.9
Övriga intäkter (kr per kvm totalyta)	6.1	3.0	5.2	4.7	4.7
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall inräknat)	571.7	625.5	617.9	623.8	622.8
Avgår hyresbortfall (kr per kvm totalyta)	5.4	2.4	5.8	7.0	6.8
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall avdraget)	566.3	623.1	612.1	616.8	616.1
Kostnader					
Kapitalkostnader (kr per kvm totalyta)	231.3	269.3	222.9	225.1	225.3
Därav: Räntor (ev räntebidrag frändraget*)	211.0	183.0	178.1	164.6	166.7
Avskrivningar	20.3	46.5	39.2	45.6	44.7
Tomträttsavgäld	-	1.9	3.9	13.3	12.0
Övriga kapitalkostnader	0.0	37.9	1.6	1.5	1.9
Underhållskostnader (kr per kvm totalyta)	89.9	81.0	124.9	113.9	114.8
Driftkostnader (kr per kvm totalyta)	240.6	256.5	262.3	263.6	263.3
Därav: Avskrivna hyresfordringar	2.6	0.5	2.2	2.1	2.1
Fastighetsskötsel	57.6	50.3	57.4	52.4	53.0
Administration	15.2	48.0	33.6	38.6	38.0
Bränslekostnader	76.6	67.3	71.3	75.1	74.6
Taxeberoende kostnader	50.7	51.1	55.3	47.8	48.8
Statlig fastighetsskatt	22.7	22.0	26.1	33.4	32.3
Fastighetsförsäkringar	5.4	4.6	6.3	5.7	5.8
Övriga driftkostnader	9.7	12.7	10.0	8.4	8.7
Totala kostnader (kr per kvm totalyta)	561.8	606.8	610.0	602.5	603.4
Intäkter övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	-	7.4	9.9	14.9	14.2
Kostnader övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	-	7.4	14.9	12.2	12.5
* Räntebidragets storlek	226.0	208.9	144.7	100.3	107.5

Tabell 2 (forts) Allmännyttiga bostadsföretag, 1991

Region	Företagets storlek i antal bostadslägenheter				
	-499	500-999	1000-4999	5000-	Samtliga
Region B					
Intäkter					
Bostadslägenheter (kr per kvm totalyta)	527.1	512.5	504.0	517.1	514.5
Bostadslägenheter (kr per kvm bo-yta)	580.3	580.1	587.1	581.2	582.3
Lokaler (kr per kvm totalyta)	69.7	108.3	107.4	91.9	95.1
Lokaler (kr per kvm lokalyta)	759.0	929.1	827.4	967.9	929.8
Garage- och parkeringsplatser (kr per kvm totalyta)	5.2	5.6	14.9	15.6	15.1
Garage- och parkeringsplatser (kr per park.plats)	893.9	2154.3	1418.2	1762.8	1679.6
Kommunala bidrag (kr per kvm totalyta)	-	2.1	-	-	0.0
Statliga bidrag (kr per kvm totalyta)	4.6	-	-	-	0.1
Ränteintäkter (kr per kvm totalyta)	64.4	40.6	43.8	54.3	52.1
Övriga intäkter (kr per kvm totalyta)	5.6	4.1	7.2	9.2	8.7
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall inräknat)	676.6	673.1	677.3	688.1	685.5
Avgår hyresbortfall (kr per kvm totalyta)	0.6	8.9	5.0	16.1	13.6
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall avdraget)	676.0	664.2	672.3	672.0	672.0
Kostnader					
Kapitalkostnader (kr per kvm totalyta)	308.5	339.0	266.4	254.0	258.8
Därav: Räntor (ev räntebidrag från draget*)	265.1	296.1	219.3	174.6	186.9
Avskrivningar	43.3	37.3	39.3	57.7	53.5
Tomträttsavgäld	-	3.3	-	2.4	1.9
Övriga kapitalkostnader	-	2.4	7.7	19.2	16.4
Underhållskostnader (kr per kvm totalyta)	68.8	109.3	137.8	116.9	120.3
Driftkostnader (kr per kvm totalyta)	258.7	224.6	279.8	276.9	276.2
Därav: Avskrivna hyresfordringar	1.3	13.3	1.1	1.6	1.7
Fastighetsskötsel	63.6	43.9	58.8	55.5	56.0
Administration	29.0	32.0	36.1	52.4	48.5
Bränslekostnader	60.9	50.3	75.4	75.6	74.9
Taxeberoende kostnader	61.5	43.2	64.2	42.9	47.3
Statlig fastighetsskatt	18.7	21.0	28.9	28.0	28.0
Fastighetsförsäkringar	8.7	6.5	3.8	3.1	3.4
Övriga driftkostnader	14.8	14.4	11.5	17.8	16.5
Totala kostnader (kr per kvm totalyta)	636.0	672.9	684.0	647.8	655.3
Intäkter övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	2.4	15.4	7.1	3.6	4.5
Kostnader övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	-	15.4	2.6	2.3	2.6
* Räntebidragets storlek	477.7	407.9	158.1	106.5	127.0

Tabell 2 (forts) Allmännyttiga bostadsföretag, 1991

Region	Företagets storlek i antal bostadslägenheter				
	-499	500-999	1000-4999	5000-	Samtliga
Region C					
Intäkter					
Bostadslägenheter (kr per kvm totalyta)	433.0	442.4	462.2	450.8	450.8
Bostadslägenheter (kr per kvm bo-yta)	484.4	501.3	533.9	510.5	510.9
Lokaler (kr per kvm totalyta)	67.0	74.5	70.3	65.4	65.8
Lokaler (kr per kvm lokalyta)	803.6	779.7	656.6	730.0	728.6
Garage- och parkeringsplatser (kr per kvm totalyta)	7.8	6.9	14.8	14.0	13.8
Garage- och parkeringsplatser (kr per park.plats)	1236.8	1114.4	1470.3	1995.8	1938.9
Kommunala bidrag (kr per kvm totalyta)	0.1	-	-	0.3	0.3
Statliga bidrag (kr per kvm totalyta)	-	-	-	-	-
Ränteintäkter (kr per kvm totalyta)	24.5	15.3	15.2	19.9	19.6
Övriga intäkter (kr per kvm totalyta)	2.0	1.6	5.6	6.2	6.0
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall inräknat)	534.3	540.7	568.2	556.5	556.3
Avgår hyresbortfall (kr per kvm totalyta)	8.1	9.0	14.5	9.9	10.1
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall avdraget)	526.3	531.8	553.6	546.6	546.3
Kostnader					
Kapitalkostnader (kr per kvm totalyta)	199.7	214.2	242.2	194.8	197.2
Därav: Räntor (ev räntebidrag frändraget*)	165.6	185.6	212.8	146.3	150.1
Avskrivningar	33.5	28.3	24.4	43.7	42.4
Tomträttsavgäld	0.1	0.0	4.3	1.7	1.8
Övriga kapitalkostnader	0.6	0.3	0.6	3.2	3.0
Underhållskostnader (kr per kvm totalyta)	103.1	82.7	98.8	96.6	96.5
Driftkostnader (kr per kvm totalyta)	225.1	228.9	233.3	238.3	237.7
Därav: Avskrivna hyresfordringar	1.0	1.8	4.2	3.0	3.0
Fastighetsskötsel	53.7	53.7	56.1	51.6	51.8
Administration	28.0	29.5	26.8	31.3	31.0
Bränslekostnader	70.2	71.1	69.6	71.4	71.3
Taxeberoende kostnader	43.3	44.8	47.5	43.1	43.3
Statlig fastighetsskatt	14.4	17.3	14.1	22.5	21.9
Fastighetsförsäkringar	4.6	4.0	4.3	5.8	5.7
Övriga driftkostnader	9.9	6.8	10.8	9.7	9.6
Totala kostnader (kr per kvm totalyta)	527.9	525.8	574.3	529.7	531.4
Intäkter övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	1.2	0.9	0.4	3.2	3.0
Kostnader övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	0.8	-	0.4	2.4	2.3
* Räntebidragets storlek	148.8	151.9	176.4	124.4	127.4

Tabell 2 (forts) Allmännyttiga bostadsföretag, 1991

Region	Företagets storlek i antal bostadslägenheter				
	-499	500-999	1000-4999	5000-	Samtliga
Region D					
Intäkter					
Bostadslägenheter (kr per kvm totalyta)	436.8	442.7	450.6	444.9	447.9
Bostadslägenheter (kr per kvm bo-yta)	491.4	508.9	514.0	505.9	510.7
Lokaler (kr per kvm totalyta)	74.1	79.5	71.2	61.7	71.0
Lokaler (kr per kvm lokalyta)	766.6	716.0	714.1	699.2	715.0
Garage- och parkeringsplatser (kr per kvm totalyta)	9.4	8.3	11.2	12.4	10.9
Garage- och parkeringsplatser (kr per park.plats)	1355.2	1428.1	1529.1	1611.7	1522.7
Kommunala bidrag (kr per kvm totalyta)	2.6	4.3	6.1	0.9	4.8
Statliga bidrag (kr per kvm totalyta)	0.2	0.0	0.0	0.3	0.1
Ränteintäkter (kr per kvm totalyta)	21.3	22.1	21.3	26.8	22.3
Övriga intäkter (kr per kvm totalyta)	5.7	5.9	6.5	6.8	6.4
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall inräknat)	550.0	563.0	567.0	553.8	563.3
Avgår hyresbortfall (kr per kvm totalyta)	12.6	18.3	17.8	9.6	16.3
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall avdraget)	537.4	544.7	549.2	544.2	547.1
Kostnader					
Kapitalkostnader (kr per kvm totalyta)	223.6	213.6	198.0	193.3	200.8
Därav: Räntor (ev räntebidrag frändraget*)	188.9	173.8	154.0	144.0	157.1
Avskrivningar	33.6	38.5	38.8	46.3	39.7
Tomträttsavgäld	0.1	0.1	0.9	2.2	0.9
Övriga kapitalkostnader	1.0	1.2	4.4	0.7	3.2
Underhållskostnader (kr per kvm totalyta)	79.3	84.7	90.2	94.6	89.6
Driftkostnader (kr per kvm totalyta)	235.5	239.8	245.5	229.6	241.6
Därav: Avskrivna hyresfordringar	2.6	2.3	2.6	2.3	2.5
Fastighetsskötsel	53.7	50.8	53.4	47.8	52.1
Administration	28.8	33.2	28.8	20.9	28.1
Bränslekostnader	72.7	75.3	77.1	75.5	76.3
Taxeberoende kostnader	48.7	50.4	51.1	49.1	50.5
Statlig fastighetsskatt	14.3	15.8	19.5	21.6	19.1
Fastighetsförsäkringar	5.2	4.9	4.6	4.3	4.6
Övriga driftkostnader	9.5	7.1	8.5	8.2	8.3
Totala kostnader (kr per kvm totalyta)	538.4	538.1	533.8	517.5	532.0
Intäkter övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	3.2	10.3	3.6	22.8	7.6
Kostnader övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	1.1	8.0	2.9	22.6	6.7
* Räntebidragets storlek	169.7	158.9	122.4	111.9	128.4

Tabell 2 (forts) Allmännyttiga bostadsföretag, 1991

Region	Företagets storlek i antal bostadslägenheter				
	-499	500-999	1000-4999	5000-	Samtliga
Hela riket					
Intäkter					
Bostadslägenheter (kr per kvm totalyta)	443.0	448.8	458.8	456.6	456.4
Bostadslägenheter (kr per kvm bo-yta)	496.8	514.2	524.1	537.5	530.5
Lokaler (kr per kvm totalyta)	71.4	78.9	74.7	98.0	88.7
Lokaler (kr per kvm lokalyta)	772.8	726.3	732.0	799.0	775.0
Garage- och parkeringsplatser (kr per kvm totalyta)	9.1	8.4	12.3	15.4	13.8
Garage- och parkeringsplatser (kr per park.plats)	1355.3	1450.9	1603.6	2142.8	1906.3
Kommunala bidrag (kr per kvm totalyta)	2.0	4.0	4.9	0.2	2.0
Statliga bidrag (kr per kvm totalyta)	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
Ränteintäkter (kr per kvm totalyta)	23.1	21.9	22.3	23.8	23.2
Övriga intäkter (kr per kvm totalyta)	5.2	5.4	6.4	6.0	6.1
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall inräknat)	554.3	567.3	579.4	600.0	590.1
Avgår hyresbortfall (kr per kvm totalyta)	11.1	16.6	15.6	9.5	12.0
Totala intäkter (kr per kvm totalyta) (hyresbortfall.avdraget)	543.1	550.7	563.9	590.5	578.2
Kostnader					
Kapitalkostnader (kr per kvm totalyta)	224.4	219.9	206.3	214.4	212.5
Därav: Räntor (ev räntebidrag frändraget*)	190.0	178.9	162.5	157.0	161.1
Avskrivningar	33.4	38.0	38.4	46.5	43.1
Tomträttsavgäld	0.1	0.3	1.2	6.5	4.2
Övriga kapitalkostnader	0.9	2.7	4.2	4.4	4.1
Underhållskostnader (kr per kvm totalyta)	82.5	85.1	97.2	105.9	101.2
Driftkostnader (kr per kvm totalyta)	235.3	239.2	249.1	252.4	250.0
Därav: Avskrivna hyresfordringar	2.4	2.5	2.5	2.4	2.4
Fastighetsskötsel	54.3	50.8	54.2	52.0	52.7
Administration	28.1	33.5	29.7	35.8	33.5
Bränslekostnader	72.0	73.9	76.1	73.8	74.5
Taxeberoende kostnader	48.6	49.8	52.2	45.6	48.0
Statlig fastighetsskatt	14.9	16.4	20.7	27.4	24.2
Fastighetsförsäkringar	5.3	4.8	4.8	5.3	5.1
Övriga driftkostnader	9.8	7.6	8.9	10.1	9.6
Totala kostnader (kr per kvm totalyta)	542.2	544.3	552.7	572.6	563.7
Intäkter övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	2.8	9.6	4.4	10.0	8.0
Kostnader övrig verksamhet (kr per kvm totalyta)	0.9	7.6	4.1	8.4	6.8
* Räntebidragets storlek	182.6	168.2	128.7	111.2	122.4

Tabell 3 **Taxeringsvärde, skuldsumma, räntor, räntebidrag, skuldsumma i procent av taxeringsvärde, räntekostnader i procent av skuldsumma, utgifter för ny- och ombyggnad, 1991.**
Allmännyttiga bostadsföretag.
Assessed value, amount of debts, interest costs, amount of debts as a percentage of the assessed value, interest costs as a percentage of the amount of debts and expences for conversion, extension and new constructions 1991. Semi-public bodies.

Region	Företagets storlek i antal bostadslägenheter				
	-499	500-999	1000-4999	5000-	Samtliga
Region A					
Taxeringsvärde (milj kr)	191.1	443.6	4846.4	29715.1	35196.1
Skuldsumma (milj kr)	280.1	726.5	6703.6	37151.1	44861.2
Räntor (inkl räntebidrag) (milj kr)	34.6	70.8	733.5	4087.1	4926.0
Räntebidrag (milj kr)	17.9	37.7	328.8	1547.2	1931.6
Skuldsumma i % av taxeringsvärde	146.6	163.8	138.3	125.0	127.5
Räntor netto i % av skuldsumma	6.0	4.5	6.0	6.8	6.7
Utgifter för ny- och ombyggnad (milj kr)	11.1	61.0	496.6	3446.3	4015.0
Därav ombyggnad	11.1	0.2	97.3	1360.3	1468.9
Region B					
Taxeringsvärde (milj kr)	138.9	416.3	2389.2	8384.7	11329.1
Skuldsumma (milj kr)	500.1	921.8	4928.5	13156.8	19507.2
Räntor (inkl räntebidrag) (milj kr)	56.6	95.6	491.7	1439.4	2083.3
Räntebidrag (milj kr)	36.4	55.4	206.0	545.3	843.1
Räntebidrag (milj kr)	360.1	221.4	206.3	156.9	172.2
Skuldsumma i % av taxeringsvärde	4.0	4.4	5.8	6.8	6.4
Utgifter för ny- och ombyggnad (milj kr)	84.5	112.0	664.1	856.6	1717.2
Därav ombyggnad	2.7	-	9.9	157.9	170.5
Region C					
Taxeringsvärde (milj kr)	317.3	477.7	1111.1	23235.2	25141.4
Skuldsumma (milj kr)	731.9	1078.4	2209.5	35834.3	39854.0
Räntor (inkl räntebidrag) (milj kr)	74.7	110.9	245.4	3883.2	4314.2
Räntebidrag (milj kr)	35.4	49.9	111.2	1784.2	1980.6
Skuldsumma i % av taxeringsvärde	230.6	225.7	198.9	154.2	158.5
Räntor netto i % av skuldsumma	5.4	5.7	6.1	5.9	5.9
Utgifter för ny- och ombyggnad (milj kr)	113.6	67.2	133.7	4300.5	4614.9
Därav ombyggnad	36.9	15.8	133.2	1073.1	1258.9
Region D					
Taxeringsvärde (milj kr)	2014.9	4939.3	22304.0	6314.1	35572.4
Skuldsumma (milj kr)	4869.4	11490.1	43078.5	10055.9	69493.8
Räntor (inkl räntebidrag) (milj kr)	497.9	1227.8	4600.5	1073.1	7399.2
Räntebidrag (milj kr)	235.6	586.3	2037.6	469.1	3328.6
Skuldsumma i % av taxeringsvärde	241.7	232.6	193.1	159.3	195.4
Räntor netto i % av skuldsumma	5.4	5.6	5.9	6.0	5.9
Utgifter för ny- och ombyggnad (milj kr)	652.8	1482.6	4880.3	1173.8	8189.5
Därav ombyggnad	77.6	171.6	1206.1	163.8	1619.2
Hela riket					
Taxeringsvärde (milj kr)	2662.2	6277.0	30650.7	67649.1	107239.1
Skuldsumma (milj kr)	6381.4	14216.7	56920.1	96198.0	173716.3
Räntor (inkl räntebidrag) (milj kr)	663.8	1505.0	6071.2	10482.8	18722.8
Räntebidrag (milj kr)	325.3	729.3	2683.6	4345.7	8083.9
Skuldsumma i % av taxeringsvärde	239.7	226.5	185.7	142.2	162.0
Räntor netto i % av skuldsumma	5.3	5.5	6.0	6.4	6.1
Utgifter för ny- och ombyggnad (milj kr)	862.0	1722.7	6174.7	9777.2	18536.6
Därav ombyggnad	128.3	187.7	1446.5	2755.1	4517.5

**Tabell 4
A**

Antal bostadslägenheter fördelade efter totala intäkter (hyresbortfall avdraget) i kronor per kvm totalyta och företags storlek, 1991. Allmännyttiga bostadsföretag.
Number of dwellings by total receipts (excluding rent losses) in skr per square metre total floor space and size of the company in number of dwellings, 1991. Semi-public bodies.

Totala intäkter kr per kvm	Företags storlek i antal bostadslägenheter					
	-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-	Samtliga
-499	8532	12794	12403	10243	5674	49646
500-524	3520	5210	13522	31864	74379	128495
525-549	2658	6486	15715	32939	67976	125774
550-574	2522	16488	19148	48960	52864	139982
575-599	1941	9910	17774	19070	65953	114648
600-624	1896	3079	3614	15857	115901	140347
625-649	521	504	3662	16261	87128	108076
650-	2346	4532	7558	11986	35155	61577
Samtliga	23936	59003	93396	187180	505030	868545

B

Antal bostadslägenheter fördelade efter kapitalkostnader i kronor per kvm totalyta och företags storlek, 1991. Allmännyttiga bostadsföretag.
Number of dwellings by capital costs in skr per square metre total floor space and size of the company in number of dwellings, 1991. Semi-public bodies.

Kapital- kostnader kr per kvm	Företags storlek i antal bostadslägenheter					
	-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-	Samtliga
-124	1768	587	-	4570	16622	23547
125-149	1122	1659	6396	22755	18436	50368
150-174	2895	10388	14285	17816	40035	85419
175-199	5015	12358	23555	55735	149843	246506
200-224	2706	12935	19799	29035	111579	176054
225-249	3263	7770	15454	28277	80187	134951
250-274	2589	4557	7250	11780	35150	61326
275-	4578	8749	6657	17212	53178	90374
Samtliga	23936	59003	93396	187180	505030	868545

C

Antal bostadslägenheter fördelade efter underhållskostnader i kronor per kvm totalyta och företags storlek, 1991. Allmännyttiga bostadsföretag.
Number of dwellings by maintenance costs in skr per square metre total floor space and size of the company in number of dwellings, 1991. Semi-public bodies.

Underhålls- kostnader kr per kvm	Företags storlek i antal bostadslägenheter					
	-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-	Samtliga
- 39	2291	832	-	-	-	3123
40- 59	4865	10487	14255	5675	8275	43557
60- 79	6836	11904	18165	49078	40706	126689
80- 99	6080	23188	32950	59427	140550	262195
100-119	658	7970	13378	32284	158906	213196
120-139	708	3412	7935	30307	156593	198955
140-	2498	1210	6713	10409	-	20830
Samtliga	23936	59003	93396	187180	505030	868545

D **Antal bostadslägenheter fördelade efter driftkostnader i kronor per kvm totalyta och företagets storlek, 1991. Allmännyttiga bostadsföretag.**
Number of dwellings by running costs in skr per square metre total floor space and size of the company in number of dwellings, 1991. Semi-public bodies.

Drift- kostnader kr per kvm	Företagets storlek i antal bostadslägenheter					Samtliga
	-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-	
-179	851	790	-	-	-	1641
180-199	1525	1593	5129	12574	5674	26495
200-219	5576	13270	13108	23221	68134	123309
220-239	5862	14969	12812	30042	87630	151315
240-259	5049	13186	22696	40177	175463	256571
260-279	2573	10218	16952	65108	74235	169086
280-299	1683	3687	16441	13057	43108	77976
300-	817	1290	6258	3001	50786	62152
Samtliga	23936	59003	93396	187180	505030	868545

E **Antal bostadslägenheter fördelade efter totala kostnader i kronor per kvm totalyta och företagets storlek, 1991. Allmännyttiga bostadsföretag.**
Number of dwellings by total costs in skr per square metre total floor space and size of the company in number of dwellings, 1991. Semi-public bodies.

Totala kostnader kr per kvm	Företagets storlek i antal bostadslägenheter					Samtliga
	-499	500-999	1000-1999	2000-4999	5000-	
-474	5740	9466	7187	18358	5674	46425
475-499	4046	6402	9849	16241	50985	87523
500-524	2539	5242	15952	38547	39585	101865
525-549	1242	10436	15642	30096	89054	146470
550-574	2731	10414	17462	17540	61157	109304
575-599	1601	6835	8441	33724	133590	184191
600-624	2215	4279	10222	2586	51144	70446
625-649	2158	2039	4868	13014	38686	60765
650-	1664	3890	3773	17074	35155	61556
Samtliga	23936	59003	93396	187180	505030	868545

Ingångar till SCB

Ämnesexpertisen

Den statistiska ämnesexpertisen finns på SCB:s ämnesstatistiska avdelningar: avdelningarna för arbetsmarknads- och utbildningsstatistik, areell statistik, företagsstatistik och individstatistik. Du är välkommen att ringa direkt till dessa. Personalen vid SCB:s telefonväxel i Stockholm och i Örebro hjälper Dig gärna till rätt person.

Telefonnummer (vxl): 08-783 40 00 resp. 019-17 60 00

Upplysningstjänsten

Statistiska centralbyrån (SCB) har en upplysnings-tjänst som Du kan konsultera för att:

- diskutera problem som Du tror kan lösas med hjälp av SCB:s statistik
- få veta var Du själv kan hitta svar på Dina frågor
- få fram uppgifter om svensk och utländsk statistik – korta enkla frågor besvaras gratis, mer omfattande uppgifter mot betalning
- arrangera studiebesök av allmän karaktär

Upplysningstjänsten erbjuder också service att kontinuerligt bevaka de uppgifter Du önskar ur svensk och utländsk statistik. Du kan abonnera på uppgifterna per månad, kvartal eller år. På det sättet får Du dem så fort de finns tillgängliga hos oss.

Telefon: 08-783 48 01 resp 019-17 62 00

Telefax: 08-783 48 99 resp 019-17 69 32

Statistikbutik

Statistikbutikerna i Stockholm respektive Örebro besöker Du när Du vill köpa aktuell statistik.

Besökstider:

Stockholm: Måndag-torsdag kl 9.00–16.00

Fredag kl 9.00–15.30

Telefon: 08-783 50 66

Besöksadress: Karlavägen 100

Örebro: Kl 9.00–15.00

Telefon: 019-17 68 00

Telefax: 019-17 69 32

Besöksadress: Klostergatan 23

SCB Förlag SCB:s databaser

SCB förlägger och säljer själv den statistik som produceras på verket.

Publikationer beställer Du från SCB Förlag, 701 89 Örebro. Beställningstelefon: 019-17 68 00. Telefax: 019-17 69 32

Statistik ur SCB:s databaser beställer Du på telefonnummer 08-783 40 50.

Biblioteket

SCB:s bibliotek är specialbibliotek för svensk, utländsk och internationell statistik.

Besökstid:

Måndag-torsdag kl 9.00–16.00

Fredag kl 9.00–15.30. Maj-augusti stänger biblioteket kl 15.00.

Telefon: 08-783 50 66

Telefax: 08-783 40 45

Besöksadress: Karlavägen 100, Stockholm

Regionala kontor

Norrbottnenkansliet

Besöksadress: Västra Varvsgatan 11, Luleå

Postadress: SCB, Box 500 72, 951 05 Luleå

Telefon: 0920-358 30 (vx)

Telefax: 0920-689 47

Göteborgskontoret

Besöksadress: Södra Hamngatan 3, Göteborg.

Postadress: SCB, 403 40 Göteborg

Telefon: 031-60 50 00 (vx)

Telefax: 031-60 58 61

Malmökontoret

Besöksadress: Celsiusgatan 38 B

Postadress: SCB, 205 15 Malmö

Telefon: 040-93 94 80

Telefax: 040-93 84 80