

2018

# Bostäder

Repab Fakta 2018 – Nyckeltal för kostnader och förbrukningar



2018

# Innehåll

## Om boken

Om årskostnader Bostäder.....	sid	3
-------------------------------	-----	---

## Begrepp

Aktiviteter och kostnadslag – förklaringar.....	sid	6
Areabegrepp .....	sid	11
Gränsdragning mellan underhåll och investering .....	sid	13
Lågenergihus .....	sid	13

## Riktvärden

Riktvärdesavsnittet innehåller .....	sid	16
Sammanställning .....	sid	17
Administration .....	sid	18
Försäkring .....	sid	20
Energianvändning, fjärrvärme.....	sid	24
Energianvändning, annan uppvärmningsform .....	sid	28
Korrigerig av energianvändning för uppvärmning.....	sid	32
Elanvändning, gemensam .....	sid	34
Vattenförbrukning.....	sid	38
Tillsyn och skötsel .....	sid	40
Tillsyn och skötsel, mark .....	sid	42
Tillsyn och skötsel, byggnad .....	sid	48
Tillsyn och skötsel, installationer .....	sid	50
Sophämtning.....	sid	52
Städning, gemensamma utrymmen.....	sid	56
Driftkostnader, totalt.....	sid	60
Felavhjälpande underhåll .....	sid	62
Planerat underhåll .....	sid	64
Planerat underhåll, mark .....	sid	66
Planerat underhåll, byggnad utvändigt.....	sid	68
Planerat underhåll, byggnad invändigt.....	sid	70
Planerat underhåll, installationer .....	sid	72

## Statistik

Statistikavsnittet innehåller .....	sid 76
Så här använder Du statistikavsnittet .....	sid 77
Hur beräknas nyckeltalen? .....	sid 78
Underlag och kostnadsläge .....	sid 80
Sammanställning .....	sid 81
Administration .....	sid 82
Fastighetsavgift .....	sid 84
Försäkring .....	sid 86
Energianvändning, värme .....	sid 88
Elanvändning, gemensam .....	sid 90
Vattenförbrukning .....	sid 92
Tillsyn och skötsel .....	sid 94
Sophämtning .....	sid 96
Städning, gemensamma utrymmen .....	sid 98
Driftkostnader, totalt .....	sid 100
Felavhjälpande underhåll .....	sid 102
Planerat underhåll .....	sid 104
Genomsnittlig hyresnivå .....	sid 106

## Artikel

Fastighetsavgift 2018 .....	sid 110
-----------------------------	---------

# Om Årskostnader Bostäder

REPAB Fakta Årskostnader Bostäder är ett hjälpmedel för dig som vill jämföra dina egna nyckeltal för drift- och underhåll med andras. Boken är uppdelad i fyra olika huvudavsnitt vilka kortfattat beskrivs nedan.

## Begrepp

I detta avsnitt redogörs för:

Vilka begrepp och gränsdragningar som används för respektive aktivitet eller kostnadslag i boken.

Vilka areabegrepp som används och hur dessa är definierade enligt svensk standard.

## Riktvärden

Riktvärdesavsnittet redovisar Aareons nyckeltal för typfastigheter. Typfastigheterna har vissa givna egenskaper och redovisas som nivå 1, nivå 2 och nivå 3. För vissa kostnadslag finns även nivå 0 (energianvändning).

Nyckeltalen redovisas i form av kostnader, förbrukningar och tidsåtgång. Angivna timkostnader för olika yrkeskategorier anges som ett genomsnittsvärde för hela landet. Alla kostnader avser prisläget i januari 2018.

## Statistik

Statistikavsnittet används när du vill jämföra dig med andra.

Underlaget erhålls från förvaltare och ägare av bostadsfastigheter samt genom konsultuppdrag som Aareon har utfört. Det insamlade materialet kommer från hela landet och representerar bostadsfastigheter från slutet av 1800-talet fram till nutid.

Samtliga värden redovisas som lågvärde (10%), undre kvartil (25%), median (50%), övre kvartil (75%) samt som högvärde (90%).

Varje kostnadslag redovisas på ett uppslag med uppgifter om omfattning, kommentarer, påverkande faktorer och kostnader och i vissa fall även förbrukning.

## Artikel

I årets upplaga har Aareon med en artikel med aktuell information om fastighetsskatten för 2018.

## Synpunkter och frågor!

Har du synpunkter eller frågor på årets böcker? Hör av dig. Vi vill gärna få uppslag ifrån våra läsare så att vi kan förbättra för Er som använder dem.

# Begrepp

# Aktiviteter och kostnadsslag, definitioner

## Allmänt

En uppdelning görs av aktiviteter och kostnadsslag med utgångspunkten om de är viktiga, möjliga att följa upp och påverkbara i den operativa styrningen av förvaltningsarbetet. Ett annat syfte är att läsaren skall kunna jämföra egna kostnader med REPAB Faktas och identifiera onormalt höga kostnader och förbrukningar för olika aktiviteter och kostnadsslag i enskilda fastigheter.

## Jämförelse med AFF

Begrepp och definitioner i REPAB Fakta överstämmer i allt väsentligt med Aff (Avtal för fastighetsförvaltning och verksamhetsanknutna tjänster).

I Aff15 innefattar begreppet *drift*: tillsyn och skötsel.

I REPAB Fakta innefattas därutöver även administration, fastighetsavgift/ fastighetsskatt, försäkring och mediaförsörjning i begreppet *driftkostnad*.

## Huvudgrupper

I nedanstående tabell redovisas de aktiviteter och kostnadsslag som ingår i REPAB Faktas statistik- och riktvärdesavsnitt. Samtliga aktiviteter och kostnadsslag redovisas i nivå 3 med undantag av planerat underhåll som i statistikavsnittet redovisas på nivå 2.

Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Driftkostnader	Administration	Administration
	Fastighetsskatt	Fastighetsskatt
	Fastighetsavgift	Fastighetsavgift
	Försäkring	Försäkring
	Mediaförsörjning	Energianvändning, värme Elanvändning, gemensam Vattenförbrukning
Underhålls- kostnader	Fastighetsskötsel	Tillsyn och skötsel, mark Tillsyn och skötsel, byggnad Tillsyn och skötsel, installationer Sophämtning Städning
	Felavhjälpande underhåll	Felavhjälpande underhåll
	Planerat underhåll	Planerat underhåll, mark Planerat underhåll, byggnad utvändigt Planerat underhåll, byggnad invändigt Planerat underhåll, installationer



- Administration** Omfattar alla kostnader för fastighetsorganisationens ledning och administration, dvs. personalkostnader, lokalkostnader, kontorsomkostnader och företagsomkostnader samt kostnader för köpta administrativa tjänster (konsult-, data-, förhandlingstjänster etc).
- Kostnader för arbetsledning av tekniska förvaltningstjänster (drift och underhåll) ingår i respektive tjänst, medan gemensam ledningspersonal för t ex planering och upphandling ingår i administration.
- Fastighetsavgift** Avser den kommunala fastighetsavgift som tas ut för bostadsdelarna av hyreshus inklusive tillhörande tomtmark.
- Fastighetsskatt** Avser den statliga fastighetsskatt som tas ut på lokaldelarna av hyreshus inklusive tillhörande tomtmark.
- Försäkring** Omfattar kostnad för fastighetsförsäkring för byggnad och tillhörande mark. Avser kostnader för försäkringspremien. Kostnader inklusive självrisk i samband med skador ingår i kostnadslag felavhjälpande underhåll.
- En fastighetsförsäkring har normalt ett grundskydd omfattande egendoms- skydd (brand, vattenskador, inbrott, maskinskador m.m.) samt ansvar och rättsskydd. Hyresförluster som uppstår i samband med skador täcks vanligen av fastighetsförsäkringen.
- Drift** Åtgärder med ett förväntat intervall minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.
- Media- försörjning** Avser kostnader för tillförsel av elenergi, bränsle, gas, fjärrvärme och fjärrkyla samt kostnader för vatten- och avlopp.
- I REPAB Fakta redovisas följande tillhörande mediaförsörjning:
- Energianvändning för uppvärmning
  - Elanvändning, gemensam
  - Vattenförbrukning



## Tillsyn och skötsel

Omfattar kostnader för *driftåtgärderna* tillsyn och skötsel.

**Observera!** Kostnader för personal, materiel, hjälpmedel/maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörarvode ingår.

**Tillsyn:** Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.

**Skötsel:** Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Med **driftåtgärder** avses åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Observera att städning i REPAB Fakta särredovisas som eget kostnadsslag för gemensamma utrymmen och kontorsutrymmen och därmed *inte* ingår i tillsyn och skötsel. Städning av driftutrymmen i exempelvis fläktrum, apparaturum m.m. ingår dock i skötsel.

## Sophämtning

Avser kostnad för bortforsling av avfall. Intern hantering av avfall är en skötselåtgärd som ingår i kostnadslaget tillsyn och skötsel.

## Städning

Skötselåtgärder som omfattar rengöring inomhus och i anslutning till byggnad samt iordningställande av inventarier.

Städning uppdelas i förekommande fall i städning av gemensamma utrymmen och städning av verksamhetsutrymmen.

Observera att städning inte omfattar städning i driftutrymmen såsom exempelvis fläktrum, apparaturum m.m. Städning i dessa utrymmen ingår i skötsel.

## Underhåll

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning. (Definition enligt Aff).

## Felavhjälpande underhåll

Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. I Aff15 har felavhjälpande underhåll bytts ut mot avhjälpande underhåll.

## Planerat underhåll

Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning. (Definition enligt Aff15).

Planerat underhåll utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. Även underhåll som kan planeras men, som av någon anledning, måste utföras tidigare än planerat ingår (tidigarelagt planerat underhåll).

**Observera!** Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår.

## Observera!

Vid kostnadsanalyser och kalkyler fordras en klar gränsdragning mellan aktiviteter. För driftåtgärder har vi valt att dra gränsen mot planerat underhåll med åtgärdernas periodicitet. Se nedan:

*Driftåtgärder omfattar åtgärder med periodicitet kortare än ett år.*

*Planerat underhåll omfattar följaktligen åtgärder med periodicitet längre än ett år.*

# Riktvärden

# Riktvärdesavsnittet innehåller

## Omfattning

I detta avsnitt redovisas riktvärden för typfastigheter. Riktvärdena bör användas när du gör analyser eller kalkyler för enskilda fastigheter eller för områden med enhetliga egenskaper. Riktvärdesavsnittet innehåller delvis samma typ av nyckeltal som statistikdelen, men här redovisas dessutom andra nyckeltal för mer noggrann dimensionering. För tillsyn och skötsel samt städning finns dessutom enhetstider för överslagsmässig dimensionering.

## Vad är riktvärden?

Riktvärdena beskriver arbetsplatsstorlek, förbruknings- och kostnadsnivåer som en välskött fastighet med angivna egenskaper bör nå. Riktvärdena är därför bättre lämpade än statistikvärdena som jämförelsetal för årskostnadsanalyser och som underlag vid kalkylering.

## Hur har riktvärdena beräknats?

Riktvärdena baseras på kalkyler för typfastigheter med vissa angivna egenskaper. Kalkylförutsättningar och egenskaper beskrivs under varje avsnitt och nivå (1, 2, 3).

## Omräkningsfaktor

Nyckeltalen redovisas i huvudsak som kostnad eller förbrukning per kvm boarea (BOA). För omräkning till kostnad/förbrukning per kvm bruttoarea (BTA) multiplicera med 0,78.

## Kostnadsläge

Angivna kostnader avser beräknat prisläge för januari 2018.

## Mervärdesskatt

Mervärdesskatt ingår i angivna kostnader.

## Taxor

Alla taxeberoende kostnader som värme, el och vatten baseras på normaltaxa (riktvärde) vilket framgår i respektive delavsnitt.

# Försäkring

## Omfattning

Omfattar kostnad för fastighetsförsäkring för byggnad och tillhörande mark. Riktvärden avser kostnaden för försäkringspremien. Kostnader inklusive självrisk i samband med skador ingår i kostnads-  
slag felavhjälpande underhåll.

En fastighetsförsäkring har normalt ett grundskydd omfattande egendomsskydd (brand, vattenska-  
dor, inbrott, maskinskador m.m.) samt ansvar, rättskydd och skydd mot ohyra. Hyresförluster som  
uppstår i samband med skador täcks av fastighetsförsäkringen.

Brandpremien utgör den dominerande delen av kostnaden. Den varierar med:

- Byggnadsklass
- Ortens brandförsvår
- Egna brandtekniska skyddsåtgärder

Vattenskadedelen i premien påverkas av fastighetens ålder samt VA-installationernas ålder och skick.

Fastighetsförsäkringen är normalt så kallad fullvärdesförsäkring, vilket innebär att ersättning utgår  
intill byggnadens fulla värde. Premien är direkt proportionell mot fastighetsvärdet. Byggnadsklassen  
har avgörande inverkan på brandförsäkringsdelen i premien.

## Byggnadsklasser

Vid beräkning av premien indelas byggnader ur brandförsäkringssynpunkt i olika klasser.

### Byggnadsklass 1 – STENHUS

Byggnader som påverkas i ringa omfattning av brand och som inte medverkar till brandspridning.  
Hit räknas byggnader med stomme och ytterväggar av sten eller betong.

### Byggnadsklass 2, Övriga byggnader som inte klassas som byggnadsklass 1 eller 3

Byggnader som påverkas av brand utan att medverka till brandspridning, men hindrar inte brandsprid-  
ning i väsentlig omfattning. Hit räknas till exempel stenhuss med träbjälklag och stål/plåtbyggnader.

### Byggnadsklass 3 – TRÄHUS

Ytterväggar av trä eller trävägg skyddad med revetering. Byggnaden deltar i brand och som medverkar  
till brandspridning.

## Skadeförebyggande åtgärder

- Håll ordning i soprum.
- Håll gemensamma utrymmen låsta och städa undan skräp och brännbart material
- Installera brandvarnare
- Branddörrar till vindar och källare.
- Kontrollera elinstallationer regelbundet.
- Rensa avloppsstammar och kontrollera VA-installationer regelbundet.

## Skaderesultat

Försäkringspremien för stora fastighetsbestånd styrs i allt högre omfattning av det egna beståndets skaderesultat. Högt skaderesultat leder till högre premie och många frekvensskador leder till att försäkringsbolagen höjer självrisk. På motsvarande sätt ger ett historiskt lågt skaderesultat en lägre premie. Under senare tid har allt fler fastighetsbolag som har flyktingboende i sitt bestånd fått en stor ökning av sin premie.

## Riktvärden

Nedan anges riktvärden för tre olika typfastigheter. I samtliga fall förutsätts att fastigheterna ingår i ett större bestånd om ca 100 000 kvm boarea som har försäkrats gemensamt i samma försäkringsbolag.

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Byggnadsklass 1 – Stenhus Byggt eller ombyggt 1990 eller senare Nya el- och VA-installationer av hög klass Belägen i innerstad i storstadsområde Normal självrisk, 2 prisbasbelopp	Byggnadsklass 1 – Stenhus Byggt på 60–70-talet (miljonprogrammet) Stambyten genomförda, i övrigt ursprungliga installationer Belägen i ytterområde storstadsområde Normal självrisk, 2 prisbasbelopp	Byggnadsklass 3 – Trähus Byggt 1920 eller tidigare, ombyggt på 70-talet eller senare Belägen i mindre tätort i landsortskommun Normal självrisk, 2 prisbasbelopp

Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årlig försäkringspremie, kr/kvm BOA	6,00	9,00	24,00
Årlig försäkringspremie, promille av nyanskaffningsvärdet	0,20	0,30	1,00

## Korrigerera för

Korrigerera för byggnadsklass och självrisk med faktorer enligt tabell.

Byggnadsklass	Faktor	Självrisk	Faktor
Klass 1 – Stenhus	1,00	0,5 prisbasbelopp	2,5
Klass 2 – Annan än 1 eller 3	1,40	1 prisbasbelopp	1,4
Klass 3 – Trähus	2,10	2 prisbasbelopp	1,0
		5 prisbasbelopp	0,8
		10 prisbasbelopp	0,5

### Exempel

En fastighet typ 2 med byggnadsklass 1 och en självrisk på 2 basbelopp bedöms ha en försäkringskostnad på 9,00 kr/kvm BOA.

Försäkringskostnaden för en motsvarande fastighet men i byggnadsklass 2 och med en självrisk på 0,5 basbelopp kan beräknas till

$$1,40 \times 2,5 \times 9,00 = 31,50 \text{ kr/kvm BOA}$$

### Formel:

Försäkringskostnad = Byggnadsklassfaktor x Självriskfaktor x Riktvärde



# Tillsyn och skötsel, byggnad

## Omfattning

Omfattar tillsyn och skötsel av byggnadens utvändiga och invändiga delar exklusive installationer.

**Observera!** Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår.

Exempel på åtgärder är justering av dörrar och portar, rensning av hängrännor m.m.

## Enhetskostnad

Enhetskostnaden beräknas som timkostnad för fastighetsskötare. Timkostnad för år 2018 är beräknad till 448 kronor inklusive moms. Se beräkning under avsnitt Tillsyn och skötsel.

## Riktvärden

Angivna riktvärden för typfastigheterna baseras på kalkylerad tidsåtgång för åtgärder på byggnad. Riktvärden beskriver nivåer som en välskött fastighet med angivna förutsättningar bör kunna nå.

**Samtliga kostnader inkluderar moms/uttagsskatt.**

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Innerstadsfastighet Låg intern sop- hantering Genomsnittlig lägenhetsstorlek är 70 kvm BOA Kontakt med och service till hyresgäster beräknas till 1 tim/ lgh,år	Normal intern sophantering Genomsnittlig lägenhetsstorlek är 70 kvm BOA Allmän tillsyn av byggnad, kontakt med och service till hyresgäster beräknas till 2,0 tim/lgh,år	Hög intern sop- hantering Genomsnittlig lägenhetsstorlek är 77 kvm BOA Hög servicenivå p g a många omflyttningar Hög servicenivå, allmän tillsyn av byggnad, kontakt med och service till hyresgäster beräknas till 3,0 tim/lgh,år
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Riktvärde tidsåtgång, tim/kvm BOA	0,022	0,045	0,077
Årskostnad, kr/kvm BOA	10,00	20,00	34,00

# Statistik

# Statistikavsnittet innehåller

## Omfattning

Avsnittet redovisar kapital-, drift-, och underhållskostnader samt genomsnittlig hyresnivå på insamlade värden.

För vissa kostnadslag/aktiviteter görs en jämförelse mellan ägarkategorierna privata, allmännyttan och bostadsrättsföreningar (brf) i separata tabeller och diagram.

På sidan 81 redovisas en sammanställning av samtliga nyckeltal som ingår i statistikmaterialet. För att få en jämförelse med riktvärden, se sammanställning på sidan 15.

## Nyckeltal

- Drift- och underhållskostnader anges i kr/kvm BTA och kr/kvm BOA.
- Energianvändning anges i kWh/kvm BTA och kWh/kvm BOA.
- Vattenförbrukning anges i kbm/kvm BTA och kbm/kvm BOA.

## Mervärdesskatt

Observera att samtliga kostnader redovisas **inklusive mervärdesskatt**.

## BOA/BTA

På faktabladen angivna kostnader förutsätter att relationen mellan BOA + LOA och BTA är 0,78.

# Så här använder du statistikavsnittet

## Generellt

Varje aktivitet/kostnadslag redovisas på ett uppslag. Här jämför du dina egna kostnader och förbrukningar med REPAB Faktas, vilka faktorer som påverkar och var du kan hitta motsvarande aktivitet i riktvärdesavsnittet.

Här beskrivs förutsättningar och definitioner för aktiviteter/kostnadslag.

Förtydligande kommentarer av nyckeltalen och övrig kompletterande information.

Nyckeltalen redovisas både i tabell och diagram som låg, median och högvärde.

### Elanvändning, gemensam

**Omfattning**  
Omfattar all elanvändning för fastighetens gemensamma behov (fastighets-enhet) samt elanvändning för eventuell komfortkyla.

**Kommentar**  
Energikostnaden varierar från 1,18 kr/kWh (låg) till 2,18 kr/kWh (hög). Medianvärdet är 1,52 kr/kWh. Samtliga priser redovisas **inklusive** mervärdeskatt.

**Påverkan**

<p><b>Sänker kostnader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Äldre fastighet - lig installations-täthet eller ny energieffektiv fastighet</li> <li>- Självdriftventilation</li> <li>- Trappaautomatik</li> <li>- Hög andel pensionärer och ensamstående</li> <li>- Liten andel utvändigt belysning</li> <li>- Ingen hiss</li> <li>- Ingen gemensam tvättstuga</li> <li>- Trapphus med fönster</li> </ul>	<p><b>Höjer kostnader</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80-90-talsfastighet med hög installationstäthet</li> <li>- Mekanisk till- och frånluft</li> <li>- Många trapphus utan trappa-automatik</li> <li>- Hög andel barnfamiljer</li> <li>- Uvändig belysning i stor omfattning</li> <li>- Hissar</li> <li>- Gemensam tvättstuga</li> </ul>
---	--

**Ägarkategorier**  
Tabellen nedan visar spridningen i elkostnad för olika ägarkategorier.

	Bef kr/kvm BOA	Privat kr/kvm BOA	Allmännyttan kr/kvm BOA
10% (låg)	11	15	9
25%	14	17	20
50% (median)	24	30	30
75%	37	46	42
90% (hög)	63	70	61
Medel	28	35	33

**Spärtips**  
Tidsstyrning eller automatisk släckning av belysning i trapphus och andra gemensamma utrymmen.

**Riktvärden**  
Läs av elnätarnas regelbundet för driftstatistik, rikta fram egna nyckeltal.  
För analyser och årskostnadsräkningar hänvisas till riktvärdesavsnittet. Riktvärden för elanvändning finns på sidan 34.

90 Årskostnader Bostäder 2018

### Statistik

Inklusive moms	kr/kvm BTA	kr/kvm BOA
10% (låg)	9	12
25% (undre kvartil)	13	17
50% (median)	22	28
75% (övre kvartil)	34	43
90% (hög)	50	64
Medelvärde	26	33

Kostnad för gemensam elanvändning i kr/kvm BTA respektive kr/kvm BOA

	kWh/kvm BTA	kWh/kvm BOA
10% (låg)	5	7
25% (undre kvartil)	9	11
50% (median)	13	17
75% (övre kvartil)	20	25
90% (hög)	30	38
Medelvärde	16	21

Gemensam elanvändning i kWh/kvm BTA respektive kWh/kvm BOA

REPAB Fakta

Årskostnader Bostäder 2018 91

Anger de viktigaste påverkande faktorerna.

Hänvisning till uppslag i riktvärdesavsnittet.

Förbrukningar redovisas i tabeller och diagram i föregående fall.

Statistik

# Hur beräknas nyckeltalen?

## Generellt

Det insamlade underlaget presenteras i form av nyckeltal och räknas ut enligt följande

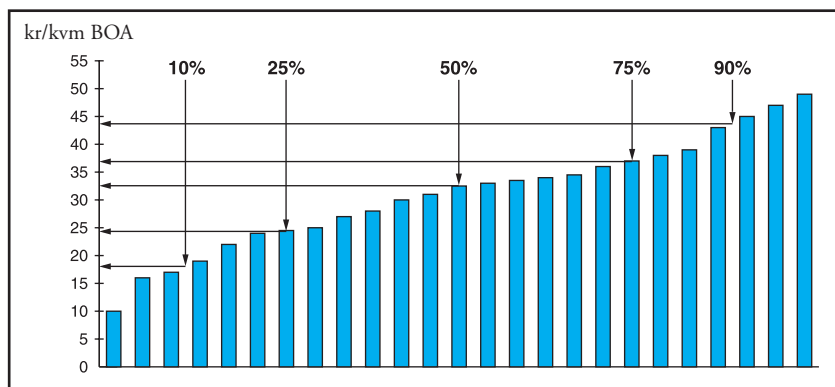
- Varje fastighets kostnader och förbrukning räknas var för sig.
- Kostnader indexuppräknas till enhetlig kostnadsnivå (beräknad kostnadsnivå januari 2018).
- Värmeförbrukningen räknas om till normalår och ortkorrigeras samtidigt till klimatzon 3 (se sidan 32).

## Förklaringar

För de korrigerade nyckeltalen beräknas lågvärde, undre kvartil, median, övre kvartil, högvärde och medelvärde.

- Med **lågvärde** (10%) avses det värde som 10% av det insamlade materialet ligger under.
- Med **undre kvartil** (25%) avses det värde som 25% av det insamlade materialet ligger under.
- Med **medianvärde** (50%) avses det värde som storleksmässigt ligger i mitten av det insamlade materialet, dvs hälften av värdena ligger under medianvärdet och hälften ligger över.
- Med **övre kvartil** (75%) avses det värde som 75% av det insamlade materialet ligger under.
- Med **högvärde** (90%) avses det värde som 90% av det insamlade materialet ligger under.
- Med **medelvärde** avses genomsnittsvärdet av det insamlade materialet.

## Exempel



*Exempel på hur statistikvärden redovisas.*

- **Lågvärde** (10%) motsvarar 17,80 kr/kvm BOA.
- **Undre kvartil** (25%) motsvarar 24,50 kr/kvm BOA.
- **Medianvärde** (50%) motsvarar 32,50 kr/kvm BOA.
- **Övre kvartil** (75%) motsvarar 37,00 kr/kvm BOA.
- **Högvärde** (90%) motsvarar 44,20 kr/kvm BOA.



# Underlag och kostnadsläge

## Underlag

Statistikunderlaget för REPAB Fakta Årskostnader utgörs av egen data-insamling från förvaltare och ägare av bostadsfastigheter samt genom konsultuppdrag som Aareon har utfört.

Den totala bostadsarean i underlaget är 3 132 000 kvm BOA (varav 186 000 kvm LOA) och genomsnittstorleken per fastighet är 8 900 kvm BOA.

De upplåtelseformer som finns med i underlaget för statistikavsnittet fördelas enligt nedanstående tabell.

## Upplåtelseformer

Upplåtelseformer	Procentuell fördelning
Allmännyttan	23%
Bostadsrättsföreningar	49%
Privat	26%
Övrigt	2%

## Byggnadsår

I Aareons underlag är fastigheternas ålder fördelat enligt nedan.

Byggnadsår	Procentuell fördelning
- 1957	36
1958 - 1967	15
1968 - 1974	10
1975 - 1989	19
1990 - 1999	6
2000 -	13

## Kostnadsläge

Angivna kostnader avser beräknad prisnivå januari 2018.

# Försäkring

## Omfattning

Omfattar kostnad för fastighetsförsäkring för byggnad och tillhörande mark. Kostnaden avser försäkringspremien. Kostnader inklusive självrisk i samband med skador ingår i kostnadsslaget felavhjälpande underhåll.

En fastighetsförsäkring har normalt ett grundskydd omfattande egendoms- skydd (brand, vattenskadorna, inbrott, maskinskadorna m.m.) samt ansvar och rättskydd. Hyresförluster som uppstår i samband med skador täcks vanligen av fastighetsförsäkringen.

Fastighetsförsäkringen är normalt så kallad fullvärdesförsäkring, vilket innebär att ersättning utgår intill byggnadens fulla värde. Premien är direkt proportionell mot fastighetsvärdet. Byggnadsklassen har avgörande inverkan på brandförsäkringsdelen i premien.

## Påverkan

### Sänker kostnader

- Byggnadsklass 1 (stenhus)
- Självrisk: 1-5 ggr basbeloppet
- Värdeår
- Belägen i innerstad, storstads- område

### Höjer kostnader

- Byggnadsklass 3 (trähus)
- Självrisk: 20% av basbeloppet
- Värdeår
- Belägen i mindre tätort landsortskommun

## Spartips

Rabatten påverkas av vilken självrisk man väljer. En vanlig självrisk är 2 basbelopp. Genom att välja 5 basbelopp kan premien minskas med 20%.

De vanligaste försäkringsskadorna är vattenskadorna. Risken för vattenska- dor är störst i äldre fastigheter.

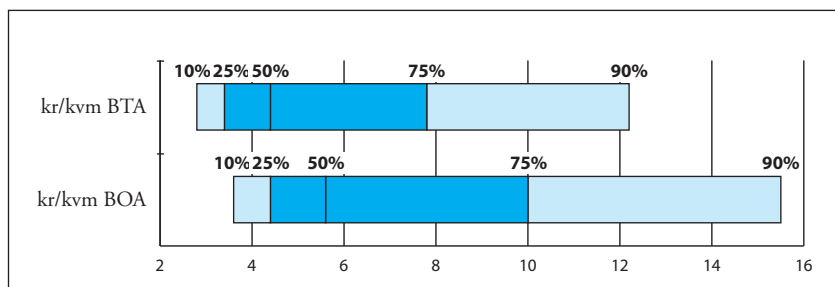
Skadeförebyggande åtgärder (se riktvärdesavsnittet) har även betydelse för rabattsatsen.

## Riktvärden

För analyser och årskostnadskalkyler hänvisas till riktvärdesavsnittet. Riktvärden för försäkring finns på sidan 10.

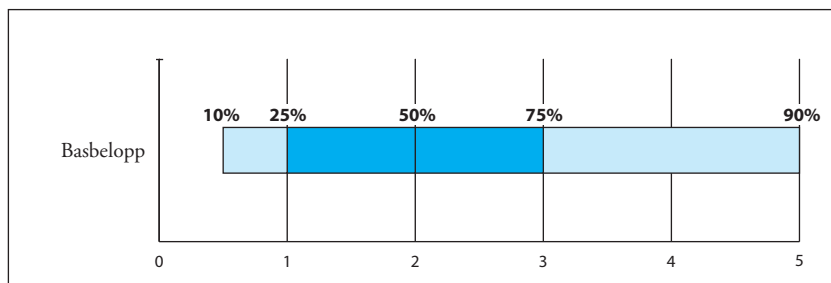
## Statistik

<i>Inklusive moms</i>	kr/kvm BTA	kr/kvm BOA
10% (låg)	2,80	3,60
25% (undre kvartil)	3,40	4,40
50% (median)	4,40	5,60
75% (övre kvartil)	7,80	10,00
90% (hög)	12,20	15,50
<i>Medelvärde</i>	6,60	8,40



*Försäkringskostnad i kr/kvm BTA respektive kr/kvm BOA*

	Antal basbelopp
10% (låg)	0,50
25% (undre kvartil)	1,00
50% (median)	2,00
75% (övre kvartil)	3,00
90% (hög)	5,00
<i>Medelvärde</i>	3,40



*Försäkringar, Antal basbelopp*