

# Årsredovisning 2015



## Generaldirektörens kommentar

Per den 1 januari 2015 övertog vi förvaltningen av ett sjuttiofem fastigheter från Riksantikvarieämbetet, bland annat kända besöksmål som Birka/Hovgården, Glimmingehus och Uppsala högar. Den relativt stora förändringen av det förvaltade beståndet medförde självklart en ökad belastning på organisationen. Vi har under året främst bekantat oss med fastigheterna för att skapa oss en bild av framtida behov av åtgärder och eventuell utveckling. Och vi kan redan nu konstatera att den anslagsförstärkning som följde med fastigheterna på inga sätt täcker de framtida behoven. Här står vi således inför en stor utmaning.

En omfattande genomgång av våra betydande miljöaspekter slutfördes under våren. Vi har under alla år genomfört ett stort antal lyckade åtgärder på våra fastigheter för att främja miljön men vi kan samtidigt konstatera att vi behöver öka takten i vårt arbete och bli mer strukturerade för att ännu bättre bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. Av den anledningen har vi under året beslutat oss för att påbörja resan mot att bli **Ett hållbart SFV** och att i det arbetet använda oss av *Det Naturliga Stegets* ramverk för strategisk hållbarhetsplanering. Vi inser att vägen är lång men låter oss inspireras av regeringens uttalanden om att Sverige ska vara ett föregångsland i det kommande arbetet med *Agenda 2030*.

I maj presenterade vi en förstudie om renovering och ombyggnation av Kungliga Operan i syfte att anpassa operabyggnaden till dagens krav på en modern opera. Rapporten visar att det är möjligt att göra operabyggnaden mer ändamålsenlig inom de ramar om 2 miljarder kronor i 2013 års penningvärde som regeringen anvisat. Projektet i sig är en stor utmaning och behöver dessutom ses mot bakgrund av att vi för närvarande genomför de två största ombyggnadsprojekten som SFV någonsin haft, ombyggnaden av kvarteret Björnen i Stockholm och renoveringen och ombyggnaden av Nationalmuseum i Stockholm. Att genomföra så många och stora projekt samtidigt belastar givetvis organisationen hårt och vi behöver därför vara noggranna med hur vi fördelar våra resurser de kommande åren.

Vårt utrikes fastighetsbestånd genomgår många förändringar och i år har vi bland annat färdigställt en ombyggnad av residenset i Wien, som bytt skepnad från representationsbyggnad till ett funktionellt *Schwedenhaus* för dels den svenska ambassaden, dels den svenska delegationen vid OSSE, Organisationen för säkerhet och samarbete i Europa. Ombyggnaden är ett utmärkt exempel på vår förmåga att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler åt våra hy-

resgäster. Och utrikesdepartementets fortsatta behov av att förändra utseende och storlek på de lokaler som SFV förvaltar i utlandet medför att vi står inför en rad intressanta projekt runt om i världen.

Strax före jul beslutade regeringen om kommande års regleringsbrev. Av beslutet framgår att anslaget till våra kulturfastigheter skurits ned med drygt 40 procent. Detta var självklart ett mycket tufft besked för SFV och vi får hoppas att det bara är en tillfällig sänkning av anslagsnivån. Blir anslaget kvar på 2016 års nivå under många år framöver kommer vi att få väldigt svårt att uppfylla vårt uppdrag såsom vi tolkar det idag. Vill däremot regeringen att våra kulturfastigheter ska bibehålla den goda underhållsnivån de har idag och dessutom skapa förutsättningar för att fastigheterna utvecklas så måste anslagsnivån återgå till 2015 års nivå snarast möjligt. Och med tanke på de behov vi ser hos de fastigheter vi övertagit från Riksantikvarieämbetet bör nog anslaget höjas utöver 2015 års nivå.

Björn Anderson, generaldirektör



# Innehållsförteckning

<b>Resultatredovisning</b>	<b>1</b>
SFV:s uppdrag	1
Om redovisningen	2
<b>Fastighetsförvaltning</b>	<b>3</b>
SFV:s kunder	3
Bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden	6
Främja ett levande kulturarv	12
Skogs- och markförvaltning	14
Resurshushållning och ekonomisk effektivitet	16
<b>Investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet</b>	<b>18</b>
Investeringar	18
Förvärv av fastigheter	21
Överföring av fastigheter	21
Avyttring av fastigheter	22
<b>Finansiell redovisning</b>	<b>23</b>
Årets resultat	23
<b>Verksamhetsgrenar</b>	<b>23</b>
Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter	24
Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter	25
Verksamhetsgren bidragsfastigheter	26
Verksamhetsgren mark	27
Verksamhetsgren övrigt	28
<b>Sammanfattning över väsentliga uppgifter</b>	<b>29</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>30</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>31</b>
<b>Finansieringsanalys</b>	<b>33</b>
<b>Anslagsredovisning</b>	<b>34</b>
<b>Bemyndigande</b>	<b>34</b>
<b>Redovisning mot inkomsttitel</b>	<b>34</b>
<b>Kommentarer till årsredovisning och noter</b>	<b>35</b>
Redovisningsprinciper	35
<b>Noter</b>	<b>36</b>
<b>Definitioner i redovisningen</b>	<b>41</b>
Förkortningar	41
Definitioner	41
<b>SFV:s organisation</b>	<b>42</b>
<b>Intern styrning och kontroll</b>	<b>43</b>
<b>Årsredovisningens undertecknande</b>	<b>44</b>
Styrelsen ledamöter	44

Produktionsfakta  
 Statens fastighetsverk 2015/2016  
 Text och grafisk form: SFV  
 Kontakt: Maja Dahlén, SFV, 08-696 70 00, maja.dahlen@sfv.se, www.sfv.se

Fotografer: Förord Jeanette Hägglund, sid 1 Melker Dahlstrand, sid 3 Peter Nerström, sid 5 Åke E:son Lindman, sid 6 Anders Lönn, sid 7 SFV, sid 8 Melker Dahlstrand, sid 9 Elisabet Jermsten SFV, sid 10 Rein Matson SFV, sid 11 Urban Jörén, sid 12 Åke E:son Lindman, sid 12 Eva Rosander SFV, sid 13 Maria Aho SFV, sid 14 Åke E:son Lindman, sid 15 Ingrid Ljung SFV, sid 16 Åke E:son Lindman, sid 18 Eva Rosander SFV, sid 19 Jeanette Hägglund, sid 20 Åke E:son Lindman, sid 21 Joachim Grusell, sid 21 Paul Henderson Wikimedia Commons, sid 22 Frida Lindqvist SFV

## SFV:s uppdrag

Statens fastighetsverk (SFV) är en fastighetsförvaltande myndighet som bildades 1993 med uppdrag att förvalta en del av statens fastighetsbestånd. De fastigheter SFV ansvarar för är sådana fastigheter som staten långsiktigt behöver för speciella ändamål, fastigheter med stora kulturhistoriska värden för vilka staten har ett särskilt ansvar, markområden som under århundraden tillhört staten samt fastigheter som donerats till staten.

SFV ska förvalta fastigheterna så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås samtidigt som myndigheten bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.

SFV förvaltar ca 2 300 fastigheter med en total areal som motsvarar närmare en sjundedel av Sveriges markyta. På dessa fastigheter finns ca 3 000 statsägda byggnader, varav en stor del avser kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som är en del av vår gemensamma historia och framtid. Detta har landets alla medborgare del i:

- bland annat de kungliga slotten med tillhörande parker, residens, fästningar, monument och delar av Djurgårdsmarken
- regeringsbyggnader, Riddarholmen, Skeppsholmen, statliga musei- och teaterbyggnader
- renbetesfjäll i Jämtlands län och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län
- statligt ägda öar, holmar och skär med fyr- och lotsplatser samt jord- och skogsegendomar i södra och mellersta Sverige
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader i utlandet i ett 60-tal länder.

De är alla värda ett besök!



### Karl XIV Johan rider till Slottsbacken

Statyn föreställande kronprins **Karl Johan Bernadotte** som rider in i Stockholm har sedan den invigdes 1854 flyttats ett antal gånger. Nu är det, med anledning av Slussens stora ombyggnationer, dags igen. Ny tillfällig adress blir Gubbens gård vid Slottsbacken. Hur länge statyn ska stå där eller vart den ska ta vägen sedan är inte klart. I samband med flytten kommer statyn att undersökas och till viss del renoveras. SFV passar också på att ersätta en stor del av sockeln då det visat sig att den befintliga är i mycket dåligt skick.

## Om redovisningen

Redovisningen beskriver SFV:s verksamhet och resultatet av verksamheten, företrädesvis de viktigaste prestationerna. Redovisade prestationer är ett urval av, för regeringen väsentliga, fokusområden enligt SFV:s uppdrag. SFV:s interna styrning sker huvudsakligen i processer och tas därför generellt inte upp i redovisningen.

Regleringsbrevets mål för verksamheten följs upp genom en redovisning av väsentliga händelser under året samt väsentliga prestationer och nyckeltal.

Urvalet av SFV:s prestationer har i första hand gjorts utifrån vad som bedömts vara relevant för extern rapportering och därefter vilka mätvärden som är tillgängliga samt vilka data och mätmetoder som har varit kvalitetssäkrade.

Värde som anges inom parentes avser föregående år. Indikatorerna i tabellerna visar i vilken riktning nyckeltalen har utvecklats. Om indikatorn är grön anses utvecklingen positiv respektive negativ för en röd indikator. I de fall nyckeltal per kvm redovisas har de, om inget annat anges, beräknats utifrån summan av lokalarea (LOA), boarea (BOA) och biarea (BIA).

Årsredovisningen avslutas med en finansiell redovisning. Det ekonomiska utfallet redovisas totalt och per verksamhetsgren; marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter, mark och övrigt. Ny ekonomimodell har tagits fram för att SFV ska bli mer jämförbara med andra fastighetsförvaltande organisationer samt för en mer transparent redovisning. Införande av ny ekonomimodell från och med årsskiftet 2014/2015 har inneburit att verksamhetsgrenarna har ändrats jämfört med tidigare år. Förändringen av verksamhetsgrenar påverkar möjligheten till jämförelse med tidigare års värden.

I regleringsbrev framgår att redovisning ska, där det är möjligt med hänsyn till den nya indelningen i verksamhetsgrenar, innehålla motsvarande uppgifter för de två föregående budgetåren och nyckeltal för att belysa verkets finansiella ställning. Jämförelsevärden har inte kunnat beräknas för drift kr/kvm, underhåll kr/kvm, administration kr/kvm samt resultaträkningar per verksamhetsgren.

I nedanstående tabell redovisas totala intäkter och kostnader per verksamhetsgren i enlighet med uppställning i regleringsbrev. Uppställningen i tabellen är förändrad jämfört med föregående år.

Läs mer om resultat per verksamhetsgren på sidorna 23 - 28.

### Redovisning av intäkter och kostnader per verksamhetsgren

(Belopp i mnkr)	Budget			Utfall			Fastighetsfsg		
	Bu int	Bu kst	Summa	Int	Kst	Summa	Int	Kst	Summa
<b>2015</b>									
Marknadshyresfastigheter	2 108	-1 569	539	2 193	-1 629	565	80	-36	<b>609</b>
Kostnadshyresfastigheter	111	-97	14	101	-91	10			<b>10</b>
Bidragsfastigheter	409	-409	0	419	-430	-11			<b>-11</b>
Mark	170	-95	75	165	-108	58	2	-1	<b>59</b>
Räntor/finansiella kst	6	-295	-289	6	-237	-231			<b>-231</b>
Uppdrag	2	-1	1	2	0	2			<b>2</b>
<b>Summa</b>	<b>2 806</b>	<b>-2 466</b>	<b>340</b>	<b>2 887</b>	<b>-2 495</b>	<b>392</b>	<b>83</b>	<b>-37</b>	<b>438</b>

	Verksamhetens			Fastighetsförsäljningar		
	Intäkter	Kostnader	Finansnetto	Intäkter	Kostnader	Summa
<b>2014</b>						
Inrikes hyresfastigheter	1 928	-1 370	-226	0	0	333
Utrikes hyresfastigheter	411	-303	-49	9	0	68
Mark	73	-115	-5	24	-4	-27
Bidragsfastigheter	425	-425				0
Uppdrag	4	-3				1
<b>Summa</b>	<b>2 841</b>	<b>-2 216</b>	<b>-279</b>	<b>33</b>	<b>-5</b>	<b>375</b>
<b>2013</b>						
Inrikes hyresfastigheter	1 916	-1 298	-244	12	-7	379
Utrikes hyresfastigheter	412	-247	-54	166	-42	235
Mark	77	-86	-5	2	-2	-15
Bidragsfastigheter	430	-430				0
Uppdrag	3	-3				0
<b>Summa</b>	<b>2 838</b>	<b>-2 064</b>	<b>-304</b>	<b>181</b>	<b>-52</b>	<b>600</b>

# Fastighetsförvaltning

## SFV:s kunder

**SFV ger förutsättningarna men det är våra kunder som får fastigheterna att leva. Därför är samarbetet med dem av största vikt, både i det dagliga och det långsiktiga arbetet. Genom att genomföra kvalitetsmätningen Nöjd Kund Index får vi värdefull återkoppling och indikationer på behovet av möjliga förbättringar.**

**Mål regleringsbrev: SFV ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt sina hyresgäster och uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.**

Prestationer och effekter – Hyresgästanpassningar, hyresintäkter, vakansgrad och NKI.

## Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler

När hyresgästanpassningar planeras ska flera aspekter beaktas för att vi ska få en långsiktigt hållbar lösning utöver marknadsmässiga villkor och kontrakt. Hyresgästanpassningar initieras utifrån kundens behov men genomförs alltid i SFV:s regi och utifrån fastighetens förutsättningar.

Många av byggnaderna SFV förvaltar är i hög grad anpassade för verksamheternas specifika behov. Bland SFV:s största hyresgäster återfinns museer, Regeringskansliet, Utrikesförvaltningen, Ståthållarämbetet, Fortifikationsverket samt universitet och högskolor vilka alla har specifika behov.

### Anpassningar efter våra kunders behov

Under året har flera ombyggnadsprojekt genomförts för att anpassa lokalerna efter kundernas behov. Ofta genomförs hyresgästanpassningarna i samband med underhålls- och investeringsprojekt.

- De största anpassningarna har genomförts vid Regeringskvarteren Stockholm, Uppsala Universitetshus och Skissernas museum Lund.

I tabell nedan anges verksamhetsanknutna åtgärder som har utförts i SFV:s fastigheter efter överenskommelse med hyresgäst. Hyresgästanpassningar redovisas i tabellen som genomförda åtgärder i antal fastigheter, kostnaden beror på omfattning och typ av åtgärder.

Antal hyresgästanpassning	2015	2014	2013
Marknadshyresfastigheter	74	75	78
Kostnadshyresfastigheter	4	5	4
Bidragsfastigheter	6	6	5
Mark	0	0	0
<b>Kostnad (mnr)</b>	<b>148</b>	<b>131</b>	<b>124</b>

## Rum med utsikt - på Fredriksborgs fästning

Sommaren 2013 invigdes Fredriksborg Hotell & Restaurang vid Fredriksborgs fästning på Värmdö efter en omfattande men varsam renovering. Omvandlingen från tom kasernbyggnad till ett modernt och personligt hotell var lyckosam. För att möta behovet av nya hotellrum har vi under 2015, lagom till sommarsäsongen, färdigställt en renovering av fästningens officersboställe. En nyhet, vid sidan av de fem nya hotellrummen, är en 25 meter lång brygga som möjliggör för gästerna att anlända med egen båt.



## Lokaler för nya hyresgäster

Utöver omförhandling av befintliga avtal arbetar SFV med att hitta nya hyresgäster till vakanta lokaler. Vakant area kan innefatta ytor som i vissa fall kräver större insatser eller utveckling för att bli möjliga att hyra ut. Åtgärder och utveckling ska genomföras med hänsyn till såväl byggnadens kulturhistoriska värden som möjlighet till ekonomisk avkastning. Ekonomisk vakansgrad är bedömd marknads-hyra för vakant area i förhållande till kontrakterad årshyra.

I samband med införande av nya system har rutiner för hanteringen av areor och uppföljning av vakansgrad setts över och förändrats. Detta har även inneburit en kvalitetssäkring av areor och vakansgrad vilket påverkar jämförbarheten med föregående års siffror. Totala areor har minskat till följd av att area som tidigare klassats som LOA eller BIA korrigerats till Övrig area (ÖVA).

De största ytvakanserna per december för marknadshyresfastigheter är enligt nedan.

- Karlsborgs fästning avseende yta som kräver större renoveringar samt yta som är svår att hitta lämplig verksamhet för.
- Den svenska ambassadanläggningen i Tokyo där Utrikesdepartementets (UD) verksamhet förändrats med minskat behov av lokaler och bostäder. UD och SFV har tecknat ett hyresavtal i fastigheten men på mindre yta än tidigare.
- Skeppsgossekasernen Karlskrona som har ökad vakans sedan Fortifikationsverket flyttade ut 2013.

## En serviceinriktad hyresvärd

Vartannat år genomförs kvalitetsmätningen Nöjd Kund Index (NKI). Genom att våra kunder svarar på frågor om bland annat kundvård, lyhördhet och felanmälan hjälper de oss att bli ännu bättre. Under hösten 2015 genomfördes en mätning som resulterade i ett NKI för lokalhyresgäster som uppgår till 70 på en skala mellan 0 till 100, ett resultat i nivå med 2013 års måttillfälle. Svarsfrekvens 2015 uppgick till 59 procent. Regeringens mål för SFV är att SFV:s hyresgäster är nöjda med fastighetsförvaltningen och uppnår ett NKI-värde inom intervallet 70-75. Överlag ligger resultatet inom de olika områdena på stabila nivåer jämfört med 2013.

- Nära hälften av kunderna skulle med hög sannolikhet rekommendera SFV till andra med liknande verksamhet som de själva.
- Bemötandet och tillgängligheten hos SFV:s personal är fortsatt mycket hög och även servicenivån får goda omdömen.
- Nöjdheten med felanmälan har ökat jämfört med 2013 och felåtgärder har en långsiktig positiv resultatutveckling.
- Kunderna är något mer nöjda med informationen från SFV. Dock återstår behov av att utveckla information gällande skötsel och underhållsåtgärder.

Hyresintäkter och vakansgrad	2015	2014	2013	Trend
Hyresintäkt (kr/kvm)	1 372	1 361	1 370	●
Ekonomisk vakans marknadshyresfastigheter (tkr)	45 763	53 719	34 108	●
Ekonomisk vakansgrad marknadshyresfastigheter	2,3%	2,7%	1,7%	●
Vakant uthyrningsbar area marknadshyresfastigheter (kvm)	60 668	56 559	52 717	●
Vakansgrad hyresfastigheter	5,2%	4,5%	4,2%	●

Nöjdukund- och boendeundersökningar	2015	2013	2011	
NKI	70	71	70	●
NBI	74	75	75	●
Virkesköpare	74	72	79	●
Jordbruksarrendatorer	69	69	66	●



## Fängslande miljö

Det är svårt att avstå från en så självklar rubrik. Att det dessutom stämmer gör det ännu svårare. SFV har sedan 2014 arbetat för att hitta en långsiktig och publik lösning för gamla länsfängelset i Gävle. Under året öppnades **Kulturhuset Gävle** i den gamla byggnaden. Det är en spännande mix av teaterverksamhet, konserter, utställningar och fortsatt museiverksamhet som kommer att erbjudas besökarna framöver.

Det gamla cellfängelset i Gävle, i folkmun kallat *Hotell Hamilton* på grund av sitt läge på Hamiltongatan 1, invigdes i mitten av 1800-talet. Fängelset representerade då en mer humanitär fångvård eftersom varje fånge hade sin egen cell. Cellfängelset ersatte då delvis det gamla slotts- och länshäktet, som ligger granne, där alla typer av fångar tillbringade sin tid i stora gemensamma utrymmen. Tanken med de nya cellfängelserna var att internerna inte skulle ha skadligt inflytande på varandra utan istället tillbringa sin tid i isolering och tystnad och fundera över sitt brott.

Fängelset är byggt efter det så kallade Philadelphia-systemet med celler placerade längs ytterväggarna, på ömse sidor om en ljusgård som går genom hela byggnaden. Byggnaden är T-formad med de administrativa delarna belägna i T:ets stapel. Carl Fredrik Hjelm var Fångvårdsstyrelsens arkitekt och hans byggnader präglas av nyklassicism. Cellfängelset i Gävle är ett av de tidigaste och bäst bevarade cellfängelserna i T-form i Sverige.

Efter att fängelsverksamheten upphörde 1986 stod byggnaden öde och en tid av kraftigt förfall följde. Efter ett flertal diskussioner om byggnadens framtid förklarades fängelset som byggnadsminne 1998 och en omfattande renovering, utförd av SFV, tog vid.

SFV:s mål med renoveringen var att återskapa fängelset som det såg ut omkring 1920. Byggnaden fick en ljusgul färg och nytt plåttak. Invändigt behöll vi större delen av cellerna. I denna ljusa och vackra byggnad får dagens besökare möta en fängslande historia.

- *En central del av vårt förvaltningsuppdrag rör byggnader med stort kulturhistoriskt värde. Hit hör Gävle cellfängelse. För oss var det viktigt att hitta en långsiktig stabil hyresgäst och att byggnaden blev tillgänglig för allmänheten. Vi ser mycket positivt på att flera starka kulturaktörer i Gävle nu går samman för att starta ett kulturhus, säger Katrine Åberg, fastighetsförvaltare vid SFV.*



## Bevara, använda och utveckla fastigheternas värden

**Att bevara, utveckla och använda kan låta som en svårlöst kombination, men tillsammans är de en förutsättning för en hållbar förvaltning av kultur- och naturmiljöer.**

**Mål instruktion och regleringsbrev: SFV ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. Fastigheterna ska förvaltas så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås. Fastigheternas värden, inklusive kulturmiljö- och naturmiljövärden, ska bevaras, användas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.** – SFV ska i sin verksamhet ta hänsyn till de nationella målen för arkitektur-, form- och designpolitiken. – SFV ska vidare verka för att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås, främst målen om god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storslagen fjällmiljö och levande skogar.

Prestationer och effekter – Driftkostnad och energianvändning. De största genomförda underhållsprojekten och underhållskostnad. Utvecklade fastigheter.

Utmaningen i SFV:s uppdrag handlar om att göra rätt avvägningar för att finna långsiktigt hållbara lösningar som tar tillvara fastigheternas kulturvärden samtidigt som ekonomi, kundernas behov och miljöaspekter beaktas. SFV ser ett stort behov av att öka tillgängligheten i våra fastigheter och utveckla nya lösningar inom miljö- och energiområdet, både i arbetet med hyresgäst Anpassningar, driften samt i löpande underhåll och utveckling av fastigheterna.

### Drift

Med drift avses inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer samt media. Arbetet med att minska energianvändningen sker löpande inom driftens dagliga arbete. Större insatser sker framförallt i samband med investeringsprojekt men även genom driftoptimering samt i dialog med hyresgästerna. Totala kostnader för drift 2015 uppgår till 446 mnkr. Inga jämförelsevärden har beräknats för de nya verksamhetsgrenarna.

Drift (kr/kvm)	2015
Marknadshyresfastigheter	269
varav media	118
Kostnadshyresfastigheter	216
varav media	163
Bidragsfastigheter	190
varav media	62
<b>Totalt SFV</b>	<b>266</b>

### ”Alltid något intressant i byrålådan”

Så löd motiveringen när SFV den 1 december fick ta emot föreningen *EnergiRådgivarnas* pris för årets energirådgivare. SFV fick priset för att vi testat nya lösningar i gamla hus och – framför allt – att vi delar med oss av våra kunskaper. ”SFV visar att man kan sänka energianvändningen utan att förfula husen”. Den så kallade byrålådsfläkten är ett exempel på en helt ny lösning som nu provas för första gången.

Anders Lönn, förvaltningstekniker, har tillsammans med en konsult och de entreprenörer som gjorde själva installationen, provat ett nytt sätt att bygga in en radialfläkt i en befintlig murstock på vinden på Stockholms slott.

Resultatet är en mycket diskret inbyggnad som inte stör i kulturhistoriskt känsliga miljöer. Fläkten skjuts in i en plåtlåda som monterats inne i murstocken och kan dras ut som en liten byrålåda. När fläkten är på plats är allt som syns en diskret lucka av stål med elegant mässingsknopp.

- *Fördelarna är att vi inte har någonting ute på taket, installationen inne på vinden syns knappt och tar inget utrymme. Hela installationen är reversibel. Det är också lättservat, med luckan i bekväm arbetshöjd. Det var superroligt att vinna och bli uppmärksammas. Hade ingen aning om att jag skulle få pris. Vi har nu installerat samma typ av fläkt på Hovstallet, säger Anders Lönn, förvaltningstekniker vid SFV.*



## Energianvändning

SFV har sedan 2009 ett mål att minska energianvändningen (total köpt energi) med 26 procent till 2016. Energiåtgärder har utförts, eller kommer att utföras, i knappt 100 av de totalt ca 155 byggnader som prioriterats att åtgärdas i SFV:s energistrategi. Storleken på åtgärderna varierar från enklare åtgärder till total ombyggnad.

Utöver detta görs en mängd mindre åtgärder med kort återbetalningstid. Dessa och andra driftåtgärder kommer att prioriteras extra under 2016. Energieffektivisering är en viktig parameter i målsättningen för alla relevanta ombyggnadsprojekt.

Under 2015 har många projekt genomförts som minskar energianvändningen medan några andra byggnader ökat användningen något under året. Ett par byggnader har tillkommit i statistiken efter ombyggnationer. Detta innebär att energieffektiviseringen totalt sett är någon procent närmare målet än 2014, men takten är för låg. Om energimålet ska nås behöver fler energieffektiviseringsprojekt genomföras under 2016.

Energianvändning		Inrikes mf och bf	Utrikes mf
2015	kWh/kvm (Atemp)	138	157
	GWh	210	26
2014	kWh/kvm (Atemp)	137	160
	GWh	209	27
Basår	kWh/kvm (Atemp)	167	188
	GWh	257	32

I siffrorna ovan ingår även den el som SFV levererar till hyresgästen samt de abonnemang hos hyresgäster som SFV hade tillgång till då målet fastställdes. Siffrorna är normalårskorrigerade.

## Frikyla på Skeppsholmen

SFV har lagt ett 500 meter långt rör för att förse vissa byggnader på Skeppsholmen med frikyla. Vi tar vara på naturens nära resurser - Saltsjöns kalla vatten - istället för att köpa kyla från annat håll, en hållbar lösning som gynnar både natur och människor.

Principen är densamma men bilden är från 2004 då SFV gjorde liknande arbeten.



Kvalitetssäkring av SFV:s energiförbrukning är genomförd men är ett kontinuerligt arbete och viss osäkerhet kan förekomma. Kontroll mot föregående års statistik försvårades i år på grund av omorganisation. Byggnaders ytor (Atemp) är uppskattade med schabloner från tidigare beräknade ytor och är så korrekta det går, utan att mäta om samtliga byggnader. Avseende utrikes fastigheter blir statistiken allt bättre men på många håll i världen är mätare och system inte av samma kvalitet som i Sverige. Den sammanlagda bilden av SFV:s energiförbrukning anser vi ger en korrekt bild av verksamheten.

SFV fick i maj 2014 ett uppdrag från regeringen att genomföra åtgärder som till och med den 31 december 2020 minskar energianvändningen med sammanlagt 9,6 GWh (normalårskorrigerat) i de byggnader som SFV förvaltar. Kravet kommer att öka om Boverkets byggregler skärps.

Energianvändning - specifik energi*		Inrikes mf och bf
2015	kWh/kvm (Atemp)	108
	GWh	170
	kkvm (Atemp)	1 572
2013	kWh/kvm (Atemp)	108
	GWh	173
	kkvm (Atemp)	1 607

\* Specifik energi enligt Boverkets byggregler

Hyresgästers verksamhets- och hushållsenergi ingår inte i denna rapportering.

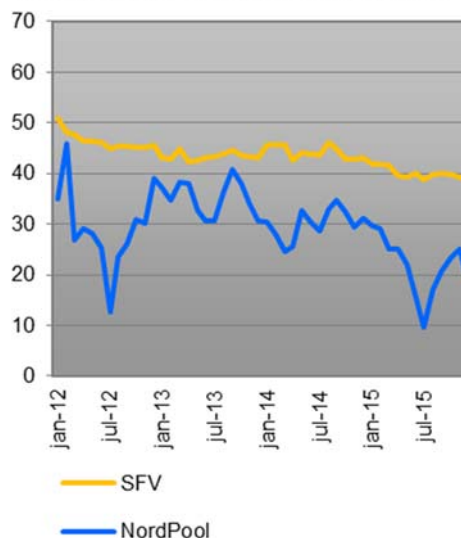
Utöver uppgifter för 2015 redovisas även total energianvändning och sammanlagd golvyta under referensåret 2013.

## EI

100 procent av den el SFV förbrukar i Sverige är förnybar, 95 procent vattenkraft och 5 procent vindkraft.

Prissäkringar av el har genomförts kontinuerligt. I diagrammet redovisas fakturerat månadspris till följd av prissäkring (SFV) jämfört med rörligt månadspris på den Nordiska elbörsen NordPool.

Kraftpris per månad i öre/kWh SFV





## Underhåll

Med underhåll avses åtgärder som utförs för att bibehålla eller återställa fastigheten i dess ursprungliga skick, samt är varaktiga längre än ett år.

I tabellen redovisas inga jämförelsetal för tidigare år till följd av ny ekonomimodell. Justering har skett av såväl verksamhetsgrenar som omklassificerade kostnader, bland annat avseende lönekostnader. Läs mer om ny ekonomimodell och underhållskostnader i den finansiella redovisningen på sidorna 23 - 41.

Underhåll (kr/kvm)	2015
Marknadshyresfastigheter	414
Marknads exkl. underhåll i inv.proj.	309
Kostnadshyresfastigheter	403
Bidragfastigheter	767
<b>Totalt SFV</b>	<b>510</b>

## Skoklosters slottstak renoveras med 350 år gamla metoder

I renoveringsprojektet av Skoklosters tak finns många svindlande siffror.

- 1650-talets tegelpannor köptes i Amsterdam.
- Därifrån fraktades, i två omgångar, 80 000 tegelpannor.
- Från Stockholm levererades 200 kopparplåtar och 3 500 kopparspik för tornhuvarna.
- De ursprungliga takarbetena pågick mellan 1645-1668.
- 12 627 pannor har tagits ned från taket i projektet i etapp 1 och 2 var för sig.
- Ca 10 procent av pannorna har kasserats och ersatts med begagnat liknande tegel.
- 9 ton bruk ramlade ner på vinden när pannorna togs bort i etapp 1. 12 ton i etapp 2 och 23 ton i etapp 3-4.
- 14 meter lång, 12"x12", mäter den största bjälken som nu förstärker takfotens innerhörn.
- Renoveringen beräknas ta tre år, men när allt är klart år 2016 kommer taket att stå sig i ytterligare 350 år.

- *Vårt arbete på Skoklosters slott är ett bra exempel på hur vi tar hänsyn till våra byggnaders ursprung och behov. Genom att, som i det här fallet, använda oss av traditionella renoveringsmetoder bidrar vi även till att hantverkskunnandet hålls levande, säger Cecilia Wretling, fastighetsförvaltare på SFV.*

- *Skoklosters slott är den moderna restaureringskonstens flaggskepp i Sverige, säger slottsarkitekt Dick Sandberg.*

**1600-talets takkonstruktion.** Takstolens konstruktion är byggd av kraftiga furor från Hälsingland som fraktades till Skokloster med häst och släde om vintern. Svart, glaserat taktegel beställdes från Holland. De ligger fortfarande på slottets tak men kompletterades vid renoveringen 1968–1978 med handgjorda pannor från Polen. Kopparn i takplåtarna var en del av drottning Kristinas betalning till Wrangel.

**Sveriges största privatpalats.** Det var fältherren och greven Carl Gustaf Wrangel som lät bygga Skoklosters slott. Han var en av stormaktstidens mäktigaste män och en känd militär. Skoklosters slott är det största privatpalats som någonsin byggts i Sverige. Arbetena pågick under ca trettio år men slottet blev aldrig helt färdigställt och så kommer det förbli, i ett fruset historiskt ögonblick.

Nyckeltalet *underhåll kr/kvm* kan betraktas som relativt högt. Underhållsåtgärder i kulturfastigheter är mer resurskrävande än i moderna fastigheter. Nyckeltalet påverkas även av att flera åtgärder genomförs i fastigheter utan registrerad area, till exempel murverk, kajer och markarbeten.

Åtgärder i bidragsfastigheter tillgångsredovisas ej varför nyckeltalet för bidragsfastigheter är betydligt högre. Vilken omfattning av åtgärder som genomförs i bidragsfastigheter påverkas även av anslagsnivån.

### Största genomförda underhållsprojekten

Totalt har under året underhållsåtgärder genomförts till en kostnad om 856 mnkr. De största underhållsprojekten var enligt följande. Kostnaden avser, av SFV, nedlagda underhållsmedel under 2015. Flera av projekten pågår under flera år. Projekt i marknadshyresfastigheter respektive kostnadshyresfastigheter genomförs ofta som en kombination av underhålls- och investeringsåtgärder.

- Fasadrestaurering etapp 3-5 Stockholms slott, 32 mnkr, bidragsfastighet.
- Markarbeten Riddarholmen Stockholm, 19 mnkr, marknadshyresfastighet.
- Upprustning anläggning i Canberra Australien, 17 mnkr, marknadshyresfastighet. Läs mer om upprustningen av ambassaden i Canberra på sidan 19.
- Renovering tak, Skokloster slott Håbo, 17 mnkr, bidragsfastighet. Läs mer på föregående sida.
- Ombyggnad ambassad, London Storbritannien, 16 mnkr, marknadshyresfastighet.
- Renovering fasader och kalksten Rosenbad Stockholm 12 mnkr, marknadshyresfastighet.
- Förtätning och omdisponering ambassadkansli, Wien Österrike, 11 mnkr, marknadshyresfastighet. Läs mer om ombyggnaden i Wien på sidan 20.

### Ordning och reda med återbruksregistret

Sedan ett antal år tillbaka har SFV ett återbruksregister, det vill säga en databas där vi registrerar kulturhistoriskt intressanta inventarier och byggnadsdelar som inte längre används. Med återbruksregistret har vi ordning på var föremålen finns, de blir sökbara och kan återanvändas. Många gånger har inventarierna ingått som en viktig del i byggnaden då den blev byggnadsminne och bör därför inte lämna byggnaden. En tanke är att de ska kunna återanvändas inom samma hus.

Syftet med återbruksregistret är också att kunna härleda demonterade inventarier, det vill säga var de har suttit från början. Registreringen är ett bra tillfälle att se över eventuella skador och behov av konservering.

Under 2015 har ovanligt många inventarier registrerats i återbruksregistret. Bland annat har ett bemalat paneltak från 1600-talet och ett spisöverstycke i sandsten från 1700-talets andra hälft dokumenterats och lagts in i registret.

- *Återbruksregistret är ett enkelt och kostnads-effektivt sätt att bevara och återanvända kulturhistoriska inventarier. Den stora utmaningen ligger i att hitta lämpliga förvaringsutrymmen. Av brandskäl bör vi inte ha saker på vindarna och i källarna försvinner ofta utrymmen på grund av installationer, säger Elisabet Jermsten, kulturarvsspecialist på SFV.*

Målad elefant på en äldre takbräda från Stenbockska palatset på Riddarholmen Stockholm



## Hållbar restaurering i Svartsjö slottspark

Parkvårdsarbetena i Svartsjö slottspark syftar till att återskapa något av den historiska miljö som förlorades under 1900-talet då slottet användes som tvångsarbetsanstalt. Samtidigt har alternativa produktionsmetoder prövats för att återanvända material, bevara mikrolivet och minimera användningen av fossila bränslen och transporter. Den befintliga matjorden återanvändes och jordförbättrades med sand och kompost som förädlats av växtavfall från kommunens återvinningscentral. Även gruset från den gamla parkeringsplatsen kunde återanvändas till upprustning av en gammal väg i parken.

Ett annat exempel är hållbara trädvårdsarbeten i parken. I stället för att transportera bort stockar och grova grenar har de sparats och lagts i den närbelägna trädgårdshagen i prydliga högar. Veden fungerar som ett lager för blivande kol samtidigt som den gynnar biologisk mångfald, till exempel vedlevande insekter. Trädstammar som inte var ruttna har erbjudits snickaren på Stockholms slott. Vid den gamla ruddammen har även ett salamanderhotell byggts av beskärningsris för att skapa ett vinterviste för de rara amfibieerna.

Den kanske viktigaste åtgärden är att kretsloppen åter slutits genom att ordna en kompost i parken. Inom kort kommer parken bli självförsörjande på jordförbättringsmedel.

Ett nybyggt salamanderhotell står redo inför vinterns gäster.



Jorden och marken är också en del av kulturarvet. Det visade sig vid grävningsarbetena då ett arkitekturfragment i vit marmor med motiv av ett fabeldjur påträffades under gräset i en igenvuxen plantering. Fragmentet kan härröra från Johan III:s ombyggnad av Vasaborgen till renässansslott under 1590-talet.

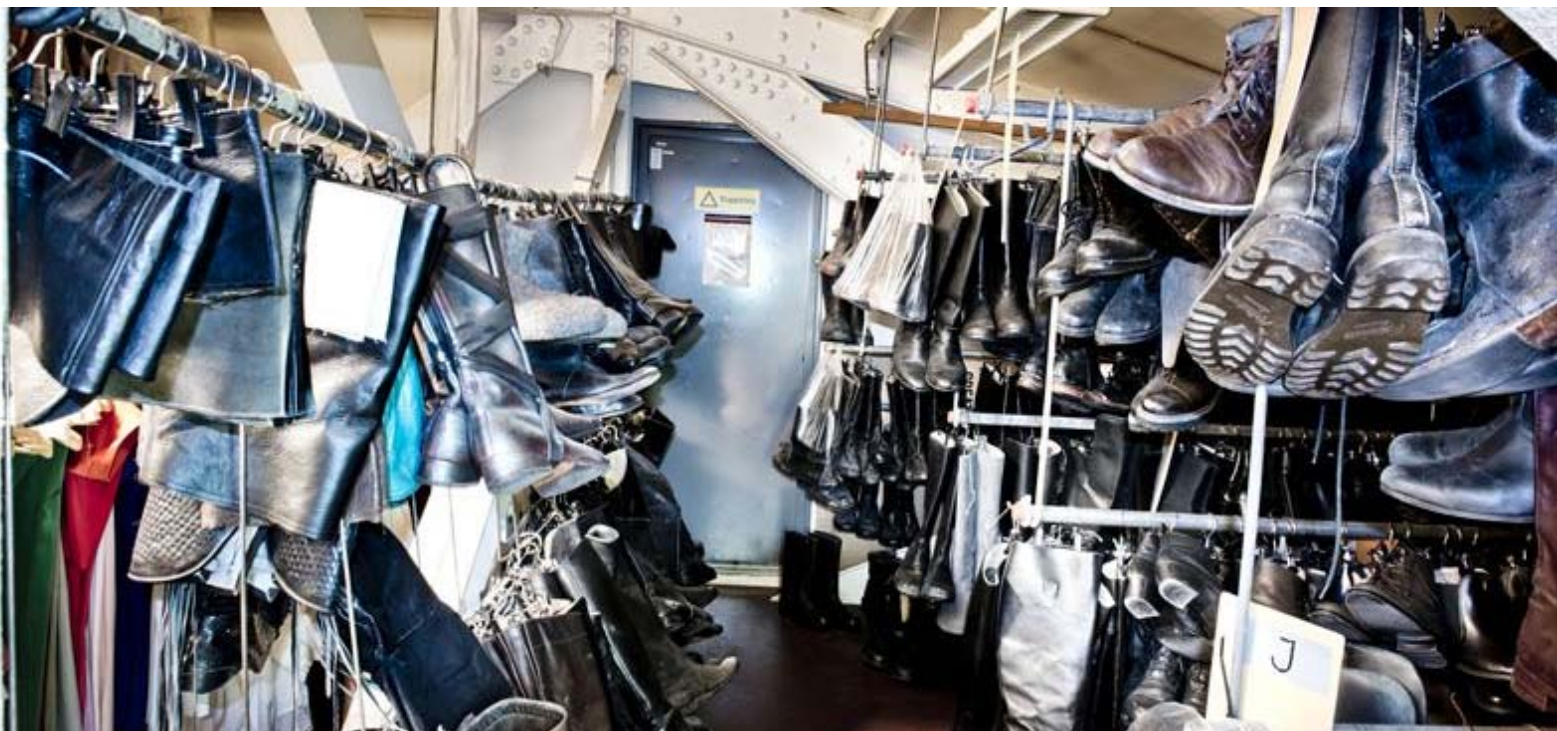
Slutligen kan SFV stoltsera med en egen trädskola i mindre skala. Här prövas lokal förnyring av växtmaterial med extensiva metoder. Bland annat har rotskott från de ursprungliga lindarna tagits tillvara för att längre fram återplanteras i parken. Hästkastanjerna som härrör från Lovisa Ulrikas tid på 1780-talet ska också förökas. Lokal förnyring tar lite längre tid men samtidigt bevaras de unika arterna och sorterna. Lokala plantskolor fanns förr vid många parker och kan idag bli ett pedagogiskt inslag som förenar kulturmiljö och kretsloppstänkande.

- *Inom SFV genomförs redan sedan lång tid en hållbar parkförvaltning genom minimering av ändliga naturresurser, fossila bränslen och främmande ämnen. Att använda historiska brukningsmetoder inom parkvård är vad vi idag betecknar som hållbart. Den allra största miljöbelastningen i parkerna orsakas av våra besökare som använder fordon med fossila bränslen. Men framtiden är redan här. Redan nu pågår planeringen av elbilsladdare vid några av våra besöksmål, berättar Rein Matson, specialist landskap vid SFV.*

## Utvecklade fastigheter

SFV ska utveckla strategiska samarbeten med våra hyresgäster och arrendatorer utifrån fastigheternas unika förutsättningar och en ökad kännedom om våra kunders behov. Därigenom kan vi utveckla fastigheterna på ett långsiktigt hållbart sätt och se till att vi har rätt kund i rätt fastighet.

För att vår hyresgäst Kungliga Operan ska ges möjlighet att utveckla sin verksamhet har vi tillsammans tagit fram en förstudie. Läs mer om den på nästa sida.



Skor i långa rader. Det är trångt i kostymförrådet på Operans vind. Dörren längst in leder till ett svårtillgängligt teknikrum.

## En opera i Operan

I december 2013 fick SFV i uppdrag av regeringen att, i nära samarbete med Kungliga Operan, genomföra en förstudie gällande hur operabyggnaden vid Gustaf Adolfs torg i Stockholm kan renoveras och byggas om. Detta för att leva upp till de många krav som idag ställs på en nationalscen för opera och balett och samtidigt erbjuda en långsiktig lösning. Förstudien visar att den befintliga operabyggnaden - efter en genomgripande renovering och ombyggnad - kan moderniseras och göras ändamålsenlig för såväl publik som utövare.

För att Operan ska ges möjlighet att fungera och utvecklas är det framförallt fyra behov som i förstudiearbetet varit centrala att lösa; en ny scen för barn- och ungdomsverksamhet, förbättrad akustik för orkesterdike, scen och salong, bättre repetitionsmöjligheter för alla konstnärliga grupper samt fler publika ytor så att inte bara de som ska se en föreställning får uppleva platsen.

*Unga på Operan* har idag ingen egen scen i operahuset, men genom en genomgripande om- och tillbyggnad kan barn- och ungdomsverksamheten äntligen få en egen spelplats. Att scenen placeras i operahuset gör att barn och unga dessutom får tillgång till kulturarvet i resten av byggnaden.

Resultatet av förstudien visar att det är ekonomiskt försvarbart och tekniskt möjligt att ge Stockholm en *Ny Opera i Operan* inom den fastställda budgetramen på två miljarder kronor.

- *Arbetet med förstudien en Ny Opera i Operan har varit en komplex uppgift. Utöver de krav verksamheten ställer för att lösa sitt uppdrag har vi ett antal andra krav att leva upp till inom t ex arbetsmiljö och energi. Därtill kommer utgångspunkten i de kulturhistoriska värdena och byggnadens starka placering i stadsrummet. Det är en svår men spännande balansgång mellan att bevara och utveckla ett kulturarv, säger Vanja Knocke, projektledare vid SFV.*

För att klara uppdraget krävs, utöver en stor renovering och ombyggnad, även en tillbyggnad. Utbyggnaden, som i förstudien presenteras enbart som en volymstudie, föreslås läggas mot Kungsträdgården.

- *För att Operans verksamhet ska kunna utvecklas i linje med sin vision och sina högt ställda mål krävs en rejäl uppdatering. Genom vårt arbete med förstudien vet vi nu att det, inom de ramar vi fått, är fullt möjligt att åstadkomma en modern och ändamålsenlig Opera i den befintliga operabyggnaden, säger Björn Anderson, generaldirektör vid SFV.*

## Främja levande kulturmiljöer

**Kulturarvet är allas. Genom att tillgängliggöra och levandegöra fastigheterna samt genom långsiktiga avtal och samarbeten ger vi besökarna, tillika ägarna, tillgång till kunskap och upplevelser. Att berätta om Hovgården på Adelsö är ett sådant projekt.**

Mål regleringsbrev – SFV ska där det är möjligt, med hänsyn till förutsättningar för långsiktiga avtal om lokal medfinansiering, utveckla besöksmål i nära samarbete med kommuner, landsting och besöksnäringen. – SFV ska verka för att leva upp till de nationella målen för kulturmiljö.

Prestationer och effekter – Utvecklade besöksmål och antal besökare. Genomförda åtgärder för att levandegöra och tillgängliggöra samt tillgänglighet genom information.

### Levande kulturmiljöer

Att utveckla besöksmål är en stor del av att levandegöra SFV:s fastigheter. Arbetet sker i samarbete och samförstånd med SFV:s hyresgäster och andra samarbetspartners, allt för att gemensamt förbättra besökarnas upplevelse.

SFV deltar i ett nationellt kvalitetsmätningssystem för svensk besöksnäring, *Swedish Welcome*. Under 2015 har 19 (14 st 2014) av SFV:s besöksmål fått besök av rådgivare som lämnat förslag på förbättringsmöjligheter.

För att bättre kunna följa upp de insatser SFV gör för att utveckla besöksmål har besöksräknare installerats på utvalda besöksmål. Mätare på Landskrona citadell och Hovdala slott Hässleholm har installerats under 2014 och siffrorna avser del av året.

Antal besökare	2015 /dag		2014 /dag	
Kalmar slott	280	340	267	095
Landskrona citadell	287	436	787	259
Huseby bruk	64	218	176	71
Vaxholms kastell	61	410	168	57
Hovdala slott	80	453	220	51
			684	244

SFV har fått strandskyddsdispens för att bygga en gångväg, spång och belysning från parkeringsplatsen vid Läckö slott fram till Naturrum. Motiveringen är att det främjar det rörliga friluftslivet och tillgodoser ett angeläget intresse.



### Inget Birka utan Hovgården – och tvärt om

Medan Birka på Björkö är känt för de flesta är Hovgården på närliggande Adelsö inte lika bekant. Ändå var båda en förutsättning för sin samexistens.

Hovgården på Adelsö är framför allt förknippad med Alsnöhus, det medeltida palats som Birger jarls söner Valdemar och Magnus Ladulås lät bygga på 1270-talet. Men Hovgården hade en viktig roll som maktcentrum redan före det. I kulturlagren under Alsnöhus har man funnit spåren av en gård från 700-talet. Det var sannolikt från denna plats de gamla sveakonungarna styrde Birka, som ingick i kungsgårdens ägo. Från kungsgården kontrollerade kungen och hans hov handeln på Birka. Dyrbara handelsvaror hemförda från resor i österled stärkte kungens maktposition.

För att berätta om Hovgården och Birka, som är klassat som världsarv av Unesco, genomför SFV ett projekt för interpretation av platsen vilket sker i samarbete med representanter från bland annat Strömme Turism och Sjöfart, Svenska Kyrkan, Historiska museet, Ekerö kommun samt skolan på Munsö och det lokala föreningslivet.

Interpretation är en metod som ska hjälpa besökaren att relatera till en plats utifrån stimulerande berättelser och nya kunskaper.

- *Tillsammans har vi enats om ett övergripande tema för Birka och Hovgården. Vi vill få bort den lite stereotypa bilden av vikingen som enbart en slagskämpe. Genom våra berättelser vill vi istället visa på fler aspekter av livet på Birka och Hovgården och att vikingen var betydligt mer lik oss än vad som vanligtvis berättas, säger Lena Flodin, kulturarvsspecialist vid SFV.*



Få, om någon, kan berätta mer fängslande om livet på Hovgården än Kalle Runröstare.

## Tillgängliggöra

Att tillgängliggöra kulturarvet för allmänheten kan innebära såväl anpassning av fysiska förutsättningar som att tillhandahålla information. Förbättring av tillgängligheten i fastigheterna sker i första hand i samband med större renoveringsprojekt.

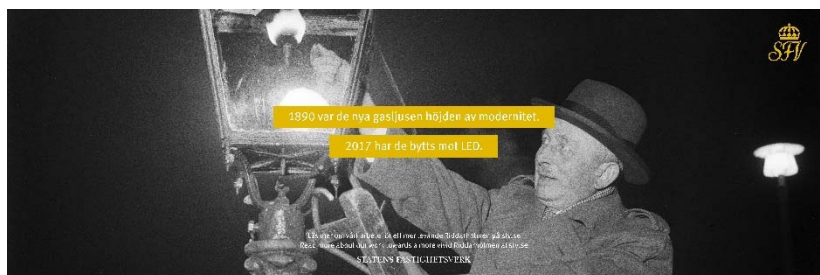
I Myndigheten för delaktighets (tidigare Handisam) jämförelse av svenska myndigheters tillgänglighetsarbete uppfyller SFV 9 av 13 grundläggande kriterier (8 st 2014).

Bland kriterierna ingår tillgänglighet via information. SFV:s kommunikation pågår kontinuerligt i form av trycksaker, pressaktiviteter, film, digital information och skyltar. Under 2015 har SFV:

- Installerat "talande webb" på [sfv.se](http://sfv.se). Sfv.se har cirka en miljon sidvisningar och drygt 330 000 unika besökare per år.
- Arrangerat sex pressvisningar. De mest lyckade har varit *Öppet bygge* på Nationalmuseum, förstudien Ny Opera i Operan samt vårt gestaltungsförslag gällande ny besökspaviljong i Linnéträdgården i Uppsala.
- Producerat ett 30-tal pressmeddelanden, vilkas genomslag i medier motsvarar ett annonsvärde på ca 32 miljoner kronor.
- Producerat ca 20 nummer av det (elektroniska) SFV-övergripande nyhetsbrevet till ca 800 samarbetspartners, kunder, media med flera.
- Producerat fyra nummer av tidningen Kulturvärden med 17 000 i upplaga och ca 14-

15 000 mottagare, främst SFV:s hyresgäster, uppdragsgivare och samarbetspartners samt ca 3 000 betalande prenumeranter.

- Intensifierat närvaron i sociala medier (LinkedIn, Facebook, Instagram) vilket ökat antalet "följare" och genomslag. LinkedIn hade ca 3 400 följare vid årsskiftet 2015/2016, facebook hade nära 3 000 följare.



På Riddarholmen arbetar SFV med att förbättra den yttre miljön. På staketvepor kan förbipasserande och hyresgäster ta del av historiska bilder. Det övergripande budskapet på veporna är: Här skapar Statens fastighetsverk ett levande, modernt och mer tillgängligt Riddarholmen. Läs mer om vad vi gör och när det blir klart på [sfv.se/byggprojekt/riddarholmen](http://sfv.se/byggprojekt/riddarholmen).

En av veporna berättar om SFV:s hållbarhetsarbete. Texten lyder: *1890 var de nya gasljusen höjden av modernitet. 2017 har de bytts mot LED.* Fotot är från Stockholm stadsmuseum.

## Handmålade trappmarkeringar visar vägen

På SFV:s kontor Södra Banco i Gamla stan i Stockholm har under hösten alla trappor försetts med kontrastmarkering. Att markera var en trappa börjar och slutar är viktigt ur flera aspekter, bland annat för att undvika olyckor. Det hjälper oss alla när vi går i trappor och synskadade har särskild hjälp av en kontrastmarkering.

Hur en kontrastmarkering ska göras i ett gammalt hus är inte helt självklart. Lösningen i Södra Banco blev att göra som i Växjö residens och Uppsala slott där man återskapat en målad bård som kontrastmarkering

i trappan. I Bancohuset valde vi en modern version av den historiska meanderbården/-slingan som får markera trapporna. Meanderslingorna ritas dit med hjälp av en schablon och målas sedan för hand med linoljefärg.

Meander är inom konst och arkitektur en typ av dekorativ ornamentering bestående av linjer med upprepade geometriska vindingar. Det kan också beskrivas som en bård bestående av fram- och tillbakaslingrande flätningar. Ornamenteringen har sitt namn efter den slingrande floden Menderes i västra Turkiet.





## Skogs- och markförvaltning

**SFV förvaltar 6,5 miljoner hektar mark. Den största delen är vidsträckta fjäll, myrar och skogar längs fjällkedjan. Men där finns också växtliga ungskogar, Sveriges största sammanhängande ekskog, en mängd öar längs kusten och historiskt unika jordbruksmarker. Ett exempel är Alvastra kungsgård, där SFV:s arrendator tar hand om 300 av alla miljoner hektar.**

Mål regleringsbrev – SFV ska förvalta skogs- och markområden på ett för staten ekonomiskt och effektivt sätt och i tillämpliga delar bedriva ett ekonomiskt skogsbruk utifrån en ekologisk grundsyn. – SFV ska verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion och miljö samt verka för att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås, främst målen om god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storslagen fjällmiljö och levande skogar.

Prestationer och effekter – Certifikat. Skogsvård, levande skogar och avverkad skog. Bärkraftiga jordbruk. Utvecklade kronoholmar.

### Skog

SFV:s målsättning är att förvalta statens skogar och marker hållbart samt eftersträva största möjliga samhällsnytta idag och för framtida generationer. Det innebär att ta hänsyn till många nyttigheter som skogen ger, såväl ekonomiska och naturvårdsmässiga som sociala, till exempel möjligheter att bedriva en lönsam rennäring samt ett rikt friluftsliv.

SFV är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC) och revision med kontroller i fält utförs årligen. FSC-standardens principer innebär att SFV:s skogsbruk revideras utifrån bland annat; lagefterlevnad, urfolks rättigheter, skogsskötsel, planering, uppföljning, miljöhänsyn, underhåll av skogar med höga bevarandevärden, hänsyn till lokalsamhället och arbetarrättigheter.

2015 påbörjades en ny certifikatsperiod vilket innebär revision av standardens samtliga principer och kriterier. Inga brister noterades i skogen men några förtydliganden och tillägg ska göras i SFV:s instruktioner.

Årligen utförs en inventering av åtgärder utförda i skogsbruket som sammanställs i "grönt bokslut". Inventeringen 2015 avser åtgärder utförda 2014. Resultatet avseende natur- och kulturhänsyn i skogsbruket var bra sånär som på mindre avvikelser i samband med plantering. Inga skador på forn- eller kulturminnen påträffades.

Resultatet avseende kvaliteten i skogsvården för att tillvarata skogens produktionsförmåga var dock inte tillfredsställande. En handlingsplan har tagits fram för att under 2016 arbeta för att förbättra kvaliteten i skogsvården.

Viktigt för arbetet med avverkning var att en ny instruktion för traktplanering tagits fram och utbildning av samtliga traktplanerare genomförts, med syfte att få en mer enhetlig avverkningsplanering med högre kvalitet.

### Levande skogar

Totalt sett är två tredjedelar av SFV:s produktiva skogsmark skyddad både formellt i naturreservat och frivilligt skyddad. SFV:s långsiktiga mål för frivilliga avsättningar är minst 15 procent av den totala *indelade* skogsmarken. Det målet uppnåddes under 2015. Efter inventering av naturvärden i Jämtland under 2014-15 har sammanlagt knappt 4 000 hektar skog med höga naturvärden identifierats vilket gör att totalt 16 procent av SFV:s *indelade* skogsmark nu är avsatt för naturvårdsändamål.

Naturvårdande skötsel har utförts på 141 hektar, varav naturvårdsbränning 35 hektar. Hyggesbränning har dessutom utförts på 90 hektar.

SFV har ett mål att misslyckade föryngringar från 1960-80 talen ska identifieras och åtgärdas. 2015 har 239 hektar återbeskogats i Norrbotten.

Skogsvård 2015	Södra Sverige		Norra Sverige	
	Ha	kr/ha	Ha	kr/ha
Hyggesrensning			506	4 652
Markberedning	36	2 338	842	2 045
Plantering	53	8 473	430	5 388
Röjning	142	3 028	2 108	1 759
<b>Total skogsvård</b>	<b>231</b>	<b>4 170</b>	<b>3 886</b>	<b>2 587</b>

I norra Sverige ligger stora arealer återbeskogningsobjekt, som är betydligt grövre och mer svårrennade, än normala hyggesrensningar. För ungskogsröjning ligger SFV:s kostnader under snittet medan planteringar har varit något dyrare än snittet.

### Skogen binder viktig koldioxid

På SFV:s produktiva skogsmark är nettoupptaget av CO<sub>2</sub> mer än 1 300 tusen ton. Det motsvarar 14 procent av CO<sub>2</sub>-utsläppen från personbilar i Sverige.

- SFV:s naturreservat och frivilligt skyddade skogar binder 700 tusen ton CO<sub>2</sub>.
- Produktionsskogarna binder 510 tusen ton CO<sub>2</sub>.
- SFV levererar förnyelsebar råvara med en substitutionseffekt motsvarande 95 tusen ton CO<sub>2</sub>.



## SFV ska främja samverkan mellan skogsbruk och rennärning

SFV har regelmässigt samråd med berörda samebyar inför avverkningar. Under året har SFV haft samråd med rennärningen om sammanlagt 29 avverkningar. I samråden har SFV kommit överens om att skjuta på avverkningen på sex objekt och att genomföra åtgärder för att underlätta för rennärningen på 50 hektar.

SFV har under året lämnat ut 345 m<sup>3</sup> fritt virke till renskötare.

m <sup>3</sup> fub	2015	2014
Volym fritt virke, renskötare	345	345

Mer om SFV:s skogliga verksamhet, nyckeltal, avverkad skog med mera, på sidorna 27 - 28.

## Jord

SFV förvaltar jordbruksegendomar i södra och mellersta Sverige som staten äger på grund av deras kulturhistoriska värden eller genom donation. Egenomarna utgörs av främst kungsgårdar, militära boställen och andra kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark med en sammanlagd areal av ca 25 600 hektar och på vilka 1 650 upplåtelse är gjorda.

Under 2015 har investeringar i två nya djurstallar med gödselanläggningar, en tillbyggnad av djurstall samt slutförandet av en totalrenovering av en arrendatorsbostad gjorts för att utveckla jordbruksfastigheter. SFV har även investerat i bostäder för uthyrning, en nybyggnation och några större renoveringar.

Läs mer t.h. om det nybyggda köttdjursstallet på Alvastra Kungsgård Ödeshög.

På Ottenby kungsgård Mörbylånga har ett ungdjursstall för nötkreatur byggts. Ottenby är med sina ca 2 300 djur en av Sveriges större djurhållare. Gårdens djur betar årligen ca 1 000 hektar på Ölands södra udde och djurhållningen är en förutsättning för att hålla landskapet öppet. Ottenby kungsgårds marker är, mycket tack vare denna djurhållning, en del av de omistliga värden som skapat Unescos världsarvsområde "Södra Ölands odlingslandskap".

På Tullgarns kungsgård Södertälje, Kastellegården Kungälv och Biskops-Arnö Håbo har nya jordbruksarrendatorer tillträtt under 2015 och under 2016 kommer det nya arrendatorer till Höjentorp Skara och Tuna Linköping. Processen att hitta ny jordbruksarrendator är ofta tidskrävande. Genomsnittsåldern på våra jordbruksarrendatorer är relativt hög vilket innebär att vi har mer jobb att vänta under kommande år.

SFV har även påbörjat planeringsarbetet för de miljöinsatser vi vill göra på jordbruksegendomarna vi förvaltar. Det gäller framför allt biologisk mångfald och växtnäringssläckage. Mycket av arbetet så här långt har handlat om digitalisering av kartor och kommunikation internt.

## Kronoholmar

SFV förvaltar ca 1 700 kronoholmar längs kusten, i Väner, Vättern och Hjälmaren.

På Brämön planeras ett EU-projekt gällande utveckling av besöksmålnärningen. SFV har förbundit sig att under 2016-2017 bidra med knappt 4 mnkr av den totala projektramen på 34 mnkr. Övriga medverkande är Länsstyrelsen, Landstinget, Sundsvalls kommun och EU:s strukturfond.

## Ekologiska kor på Alvastra kungsgård

På Alvastra kungsgård tar SFV:s arrendator hand om 300 hektar av alla de miljoner hektar SFV förvaltar.

Alvastra kungsgård drivs helt ekologiskt med en produktion som står på tre ben: växtodling, äggproduktion och nötköttproduktion. Kungsgården är vackert belägen vid foten av Omberg i Östergötland. För att fortsatt utveckla verksamheten och därigenom kunna bibehålla gårdens kulturhistoriska värde har SFV, i nära samarbete med gårdens arrendator, färdigställt ett nytt kostall för ekologisk köttdjursproduktion. I det nya kostallet finns plats för cirka hundra dikor med kalvar, dubbelt så många som man tidigare hade plats för.

- *Gårdens centrum ligger alldeles intill Alvastra klosterruin med 35 000 besökare per år. Att det nya kostallet, trots sin storlek, skulle smälta in fint i miljön var därför mycket viktigt, säger Ingrid Ljung, fastighetschef vid SFV.*

De jordmassor som blev över i samband med byggnationen har även de tagits väl omhand. De har fått bilda en jordvall för att dölja de många ensilagebalar som lagras och kommer att användas vid det nya stallet. Syftet med jordvallen är att ensilagebalarna ska synas så lite som möjligt från klosterruinen. På detta sätt behövde jorden heller inte fraktas bort från byggplatsen.



## Resurshushållning och ekonomisk effektivitet

**Från 1 januari 2015 har SFV en ny organisation, ny ekonomimodell och ett nytt fastighets- och ekonomisystem. Ambitionen är att det ska bidra till en hållbar förvaltning. Att sätta nya system samtidigt med en omorganisation var en utmaning för såväl projektgrupp som medarbetare.**

**Mål instruktion och regleringsbrev: Fastigheterna ska förvaltas så att god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet uppnås. SFV ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. SFV ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 4,2 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden.** – SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.

Prestationer och effekter – Certifikat inom miljö. Kompetensförsörjning och NMI. Administrativa kostnader. Avkastning.

### Vårt sätt att arbeta

Från 1 januari 2015 har SFV en ny organisation, ny ekonomimodell samt nytt fastighets- och ekonomisystem. Ambitionen är att vara en tydligare organisation med gemensamt förhållningssätt och arbetssätt. Beslut ska fattas närmare kunden, på relevant nivå i verksamheten. SFV kan bli effektivare genom att bättre ta vara på varandras kompetenser och samverka.

Från och med 2015 ska SFV tillämpa *Internrevisionsförordningen (2006:1228)*. Kompletterande rutiner har implementerats för att säkerställa och dokumentera en god intern styrning och kontroll. Se vidare sidan 43.

Som ett led i omorganisationen är en flytt med samlokalisering i Stockholm planerad. I avvaktan på den större flytten har vissa omflyttningar och förtätningar gjorts. Det görs för att få ihop de nya grupperna så långt det går i nuvarande lokaler. Ett lokalkontor på Skeppsholmen tomställdes under sommaren 2015.

SFV fick för år 2014 betyget B i Ekonomistyrningsverkets (ESV) ekonomiadministrativa (EA) värdering, vilket är en sänkning jämfört med 2013. I samband med att ESV ser över EA-värderingen utvärderades endast myndigheterna på koncernvärdet.

EA-värdering	2014	2013	2012	2011	Trend
	B	AA	BB	BA	●

### Medarbetare

I enlighet med *förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag* ska myndigheten redovisa åtgärder som har vidtagits i syfte att säkerställa att kompetensen finns för att fullgöra sina uppgifter. I SFV:s regi har utbildningar inom bland annat

civilkurage, arbetsmiljö, arbetsrätt, kompetensförsörjning, lönebildning och upphandling samt de nya systemen genomförts.

Migrationsverket har för närvarande ett stort behov av extra personal, bland annat för att organisera och processa fram bostäder för inkommande migranter. SFV fick i november en formell förfrågan från Migrationsverket om att stödja dem med personal under några månader. Två medarbetare från SFV är tillfälligt utlånade till Migrationsverket.



### Vår man i Moskva

SFV:s driftingenjör David Hellberg har varit i Moskva i två år och har skrivit på för ytterligare ett år.

- *Att vara SFV:s representant i utlandet kan vara ett ensamt och utsatt arbete men när man trivs och är uppskattad blir vistelsen ett minne för livet.*

På Sveriges ambassad i Moskva håller SFV bland annat på med olika byggprojekt som begränsar framkomligheten för fordon, till exempel en ny fordonsfälla och ny väg i anslutning till personalbostäderna. Det måste planeras noga för att inte störa för mycket. Inte minst eftersom det arbetet pågår samtidigt som delar av ambassadens personal flyttar ut, och ny personal flyttar in. Genom att guida alla nya på anläggningen får David möjlighet att berätta om SFV och om kommande projekt, hur vi jobbar och hur gränsdragningen ser ut mellan SFV och Utrikesdepartementet/Utlandsmyndigheten. Det ger de ömsesidiga förväntningarna mer rättvisa.



Klimatet är nästan detsamma som hemma och därför enkelt att vänja sig vid, säger David.

Personalnyckeltal	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	389	382	376
varav kvinnor	47%	46%	45%
varav män	53%	54%	55%
Total sjukfrånvaro, i % av ordinarie arbetstid	3,3%	2,9%	2,2%
därav långtidssjukskrivna	55%	43%	43%
Sjukfrånvaro fördelat på kön			
kvinnor	4,6%	4,3%	2,2%
män	2,3%	1,6%	2,2%
Sjukfrånvaro fördelat efter ålder			
anställda - 29 år	1,2%	3,4%	0,3%
anställda 30 - 49 år	3,1%	2,8%	1,8%
anställda 50 - år	3,7%	2,9%	2,8%

Långtidssjukfrånvaron ökar både på grund av medicinska och arbetsrelaterade skäl. I de fall där orsaken är arbets- och stressrelaterad utvecklar vi rehabiliteringsplaner i dialog med företagshälsovården.

Under året har 65 rekryteringar, inklusive interna, visstid, vikariat och tillsvidare, slutförts.

### Nöjd Medarbetar Index

Engagemang och trivsel samt öppenhet fick höga betyg, medan arbetsmiljö, måluppföljning och förtroende fick lägre betyg i årets mätning av Nöjd Medarbetar Index (NMI). NMI-resultatet för 2015 uppgick till 67 vilket är några enheter lägre än SFV:s mål för mätningen som var 72. NMI resultatet 2013 uppgick till 72 och var tre enheter bättre än föregående mätning 2011. Svarefrekvens 2015 uppgick till 85 procent.

NMI	2015	2013	2011	2009	Trend
	67	72	69	69	●

- *Vi kan konstatera att vi fått ett resultat som är lägre än senaste mätningen. Det kanske var väntat med tanke på den förändringsprocess vi är inne i. Det är väldigt glädjande att områden som öppenhet och engagemang och trivsel fått så höga värden. Det tycker jag visar på att det finns en bra grund för vårt fortsatta arbete med förändringsprocessen. Nu får vi analysera resultatet och blicka framåt och se vad vi kan förbättra. Vi ska självklart sträva efter att må ännu bättre så nu gäller det att skapa förutsättningar för att åter ta oss över 70-strecket, kommenterar Björn Anderson, generaldirektör vid SFV.*

### Hållbarhetsatsning och miljöledning

SFV har under många år utvecklat arbetssätt och genomfört en rad åtgärder som syftar till att minska framförallt miljöpåverkan och energiförbrukning samt tillgängliggöra och bevara/öka värden i natur- och kulturmiljöer. Detta har varit viktiga steg och nu vill vi utöka och accelerera arbetet. Att långsiktigt

satsa och ge SFV:s hållbarhetsarbete ett tydligt fokus beskrivs i *Verksamhetsstrategin 2016-2020*. Som en del i detta arbete påbörjades under hösten 2015 projektet **Vägen till ett hållbart SFV** vars syfte är att tydliggöra och öka takten i SFV:s hållbarhetsarbete samt involvera hela organisationen.

Den strategiska styrningen och uppföljningen inom miljöområdet har utvecklats efter en intern översyn av miljöutredningen som slutfördes 2015. Resultatet från översynen integrerades i SFV:s verksamhetsstrategi under fokusområde "Miljömässig förvaltning" där prioriterade områden och mätbara mål redovisas. SFV satsar resurser för att minska användningen av miljö- och hälsostörande ämnen, minska miljöbelastningen från avfallshandling, förbättra inomhusmiljön, bevara kulturmiljövärden, gynna biologisk mångfald samt minska klimatpåverkan.

Under september genomfördes en extern miljörevision enligt ISO 14001. SFV fick med beröm godkänt och behåller därmed miljöcertifikatet. Fokus var miljöstyrning i projekt – större och mindre i olika skeden samt miljöledning och verksamhetsstyrning på strategisk nivå. Vid revisionen noterades sju mindre avvikelser och fyra förbättringsområden. SFV bör förbättra tillgängligheten till miljödokumentation för medarbetare samt förbättra uppföljningen avseende lagerfosterlevnad. Som styrkor angavs ett stort engagemang hos såväl medarbetare som verksamhetsledning samt en tydlig och föredömlig ledningsstruktur som skapar förutsättningar för styrning och uppföljning.

SFV:s miljöledningsarbete utvärderas varje år av Naturvårdsverket enligt *Förordningen (2009:907) om miljöledning i statliga myndigheter*. Naturvårdsverket har ändrat rankingsystem till att redovisa den kvalitativa bedömningen av myndigheternas miljöpolicy, interna miljömål och angivna måluppfyllelse. SFV fick 9 poäng av 10 möjliga år 2014 och 2013.

### Ekonomisk effektivitet

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgår till 392 mnkr, att jämföra med 346 mnkr föregående år. Resultatet motsvarar en avkastning på 10,8 procent på 30 procent av genomsnittliga lån i Riksgälden. Regeringens krav på SFV är att uppnå en avkastning om 4,2 procent.

Direktavkastningen, det vill säga driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgår till 7,8 procent, motsvarande siffra föregående år var 7,6 procent.

SFV:s hyresintäkter uppgår till 2 303 mnkr, intäkter av anslag 339 mnkr och övriga intäkter 241 mnkr. De största kostnadsposterna utgörs av underhåll 856 mnkr, drift 446 mnkr, avskrivningar 434 mnkr, administration 341 mnkr och finansiella kostnader 237 mnkr. SFV redovisar till följd av ett antal försäljningar en reavinst om 46 mnkr.

Administrativa kostnader består främst av personalkostnader och IT-kostnader. Totala administrativa kostnader uppgår till 341 mnkr. Förvaltningsadministration uppgår till 243 mnkr och central administration 99 mnkr.

Administrationskostnad (kr/kvm)	2015
Förvaltningsadministration	145
Central administration	59

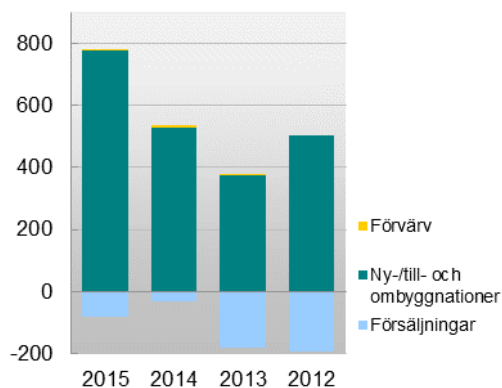
## Investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet

**Just nu pågår flera stora investeringsprojekt i SFV:s fastigheter. Nationalmuseum och kvarteret Björnen i Stockholm är de största. Båda är omfattande och utmanande, men också intressanta och lärorika. Ett av de större projekten som avslutades under 2015 var renoveringen och ombyggnaden av Sveriges representation i Wien.**

**Vid årsskiftet 2015 tog SFV över förvaltningen av ett 70-tal kulturfastigheter från Riksantikvarieämbetet. Bland annat Birka och Hovgården, kyrkoruiner i Visby, Glimmingehus i Skåne, Eketorps fornborg på Öland och Uppsala högar. De tillkommande fastigheterna har ställt krav på ny kunskap och nya samarbeten.**

**Mål instruktion och regleringsbrev: SFV ska på uppdrag av regeringen genomföra nybyggnation och ombyggnation av fast egendom samt för statens räkning förvärva och avyttra fast egendom. SFV ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. Fastigheternas värden, inklusive kulturmiljö- och naturmiljövärden, ska bevaras, användas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. – SFV ska i sin verksamhet ta hänsyn till de nationella målen för arkitektur- form- och designpolitiken.**

Prestationer – Större byggprojekt, avslutade investeringar. Förvärv av fastigheter, överföring av fastigheter, avyttring av fastigheter



### Investeringar

Som investering redovisas köp och nybyggnad samt om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär. 2015 har förvärv genomförts för en köpeskilling om 1 (9) mnr, ny- och ombyggnationer har genomförts för 779 (528) mnr samt försäljningar till en köpeskilling om 82 (33) mnr.



#### Nittiotvå meter budskap

En vepa med den imponerande längden av nästan etthundra meter är uppsatt på byggplanket mot Nationalmuseum.

Eftersom planket står intill en trafikerad gata är budskapet kort formulerat och bokstäverna så stora att texten kan läsas på avstånd. Texten i mitten av vepan är så stor att den till och med kan läsas från andra sidan vattnet – från Skeppsbrosidan! "För 150 år sedan var det här ett av världens modernaste konstmuseer. Nu är det dags igen."

Läs mer om några av SFV:s största byggprojekt, ombyggnad i Wien och Scenkonstmuseet, på kommande sidor. Mer om projektet Ny Opera i Operan hittar du på sidan 11.

Större byggprojekt utfall (mnr)	2015	Totalt tom. 2015	Investeringsram*
Nationalmuseum, renovering och ombyggnad inkl säkerhet, Stockholm	268	418	1 155
Björnen, om- och tillbyggnad (del av regeringskvarteren), Stockholm	254	464	1 570
Wien, förtätning/omdisponering ambassadkansli, Österrike	17	47	49
Residenset, ombyggnad, Göteborg	16	40	41
Scenkonstmuseet, ombyggnad och klimat, Stockholm	11	25	43
London, kansli ombyggnad, Storbritannien	11	13	28
Ny Opera i Operan, förstudie, Stockholm	10	23	2 340
Canberra, upprustning/ombyggnad, Australien	9	10	10

\* Avser regeringsbeslut för projekt beslutade av regeringen, i övriga projekt avses investeringsdelen för bedömd projektbudget



## Bröd och skådespel

*Kronobageriet* i Stockholm är nu *Scenkonstmuseet*.

Kronobageriet är en av Sveriges äldsta industrier och fungerade som bageri i nästan 300 år. Runt om i huset finns tydliga spår av historien. Här finns bakugnar, takkrokar för bröd och en mjölstört, en sorts rutschkana för mjölsäckar. Samtidigt finns här en tydlig 1970-talsarkitektur eftersom byggnaden i slutet av 70-talet genomgick en stor ombyggnad för dåvarande Musikmuseet.

Genom SFV:s nya organisation har arkitekturfrågorna knutits närmre projekten. I gränstrakten mellan konst och arkitektur har SFV deltagit i definitionen av tre konstprojekt, bland annat Kronobageriet. Förutom det har SFV:s utmaning under renoveringen handlat om att finna en bra balans mellan byggnadens ursprungliga värden och 1970-talsarkitekturen samt att skapa ett bättre flöde för museets besökare. Renoveringen av byggnaden avslutades under 2015.

- *Tidigare gick museets besökare in via byggnadens norra trapphus och många hade svårt att hitta rätt. För oss var det självklart att gårdssidan fortsatt skulle fungera som entrésida men genom att flytta entrén till byggnadens mitt vann vi många fördelar. Bättre synlighet, bättre flöde mellan salarna och en värdig entré för samtliga besökare, säger Anna Ahlberg, projektledare vid SFV.*

En mjölstört från bageritiden, numera i teaterns utställningshall.

## Avslutade investeringar

De största avslutade investeringarna under 2015 redovisas nedan. Investeringarna har pågått under flera år och beloppen avser total investering respektive totalt för projekt.

- Förtätning och omdisponering av ambassadkansli Wien Österrike, 47 mnkr, 69 mnkr inkl underhåll. Läs mer om projektet på nästa sida.
- Energisparåtgärder Voksenåsen Norge, 11 mnkr, 20 mnkr inkl underhåll. Voksenåsen är en konferensanläggning högt uppe på Holmenkollen, fastigheten har varit en av Utrikesförvaltningens största energianvändare. Nu har SFV installerat bergvärme, 27 energihål på vardera ca 220 meter, i kombination med nytt styr- och reglersystem. Systemet är ihopkopplat med bokningssystemet, tomma rum blir kalla rum. Målsättningen är att uppvärmningsbehovet ska minska till mindre än hälften. För att öka incitamentet för hyresgästen att spara, så är minskningen kopplat till hyresavtalet – en enklare variant av så kallat ”grönt hyresavtal”.

- Upprustning och ombyggnad ambassadkansli Canberra Australien, 10 mnkr, 30 mnkr inkl underhåll. Den svenska ambassaden i Canberra invigdes i början av 1950-talet och var nu därför, efter mer än 60 års användning, i behov av en rejäl uppdatering. Under renoveringen, som SFV startade vintern 2014, har rör och installationer bytts ut, ytskikt sets över och rumsindelningen uppdaterats för att passa en modern ambassad. I slutet av november 2015 återinvigdes den svenska byggnaden vid Adelaide Avenue.

I centrala Stockholm pågår nu ett av SFV:s största byggprojekt. Det är kvarteret **Björnen** som ska byggas om och byggas till. Målet är att kvarteret Björnen ska kunna erbjuda god arbetsmiljö och ändamålsenliga, flexibla och funktionella lokaler för Regeringskansliet. I projektet ingår också att fortsätta arbetet med att utveckla området i Klara och bidra till en trygg och attraktiv stadsmiljö med kommersiellt attraktiva butikslokaler mot Drottninggatan.

Byggprojekt 2015 (mnr)	Utfall 2015-12-31	Prognos 2015	Budgetproposition 2015	Avvikelse utfall - budget
Marknadshyresfastigheter	491	500	720	-229
Kostnadshyresfastigheter	274	275	388	-114
Markfastigheter	14	14	22	-8
<b>Summa</b>	<b>779</b>	<b>789</b>	<b>1 130</b>	<b>-351</b>

## Avvikelser utfall jämfört med budget

Jämfört med budgetpropositionen, avseende 2015, blev marknadshyresfastigheters genomförda investeringar 229 mnr lägre.

Den största enskilda förändringen jämfört med budget står Björnens om- och tillbyggnad för, då kostnader förskjutits från 2015 till 2016, vilket minskar 2015 års investering med 46 mnr.

Ett antal projekt som tidigare budgeterats har senarelagts eller utgått. De större förändringarna är åtgärder för Världskulturmuseet i Göteborg (-26 mnr) samt åtgärder på fastigheten i Hanoi (-20 mnr) som båda utgår samt projektet i Islamabad (-20 mnr) och växthus i Botaniska trädgården i Lund (-15 mnr) som senareläggs. Tidigare planerade åtgärder i Gymnasiehusen på Riddarholmen senareläggs (-16 mnr) då byggnaden kommer att behövas som evakueringslokal.

Investeringar i kostnadshyresfastigheter blev 114 mnr lägre jämfört med budget. Avvikelsen avser huvudsakligen ombyggnationen av Nationalmuseum då ökad omfattning av mark- och anläggningarbeten har inneburit såväl kostnadsökningar som kostnadsförskjutningar till 2016-2017 jämfört med budget.

Investeringar i markfastigheter är 8 mnr lägre än budget. Avvikelsen beror på senarelagda mindre projekt avseende ridhus på Lovö och loge på Svartsjö, båda Ekerö.

## Wien får Sverigecenter

Efter en omfattande renovering och ombyggnad har den tidigare svenska representationsbyggnaden förvandlats till ett funktionellt Schwedenhaus för svenska ambassaden och OSSE – organisationen för säkerhet och samarbete i Europa. Det vackra huset på Lichtensteinstrasse – ett mindre palats med en arkitektonisk övergång från renässans till barock – stod klart 1878 och var då ett fint exempel på ett societetshem i slutet av 1800-talet.

Att förvandla fastigheten, från bostad för två till ett modernt kontor för drygt 40 personer, har varit en komplex uppgift som bjudit på många prövningar under projektets gång. Nya krav på fastigheten, inte minst på tillgänglighet, ventilation och andra tekniska lösningar, har ställts.

Projektet inleddes med att hela byggnaden sågades av längs grunden. Detta för att lösa källarens fuktproblem. Genom att föra in tunna metallplåtar i den sågade ytan förhindras stigande fukt från marken att tränga upp i byggnaden.

Husets ventilationssystem, som det var tänkt då det byggdes, behölls och i renoveringen har befintliga ventilationskanaler använts. Att installera ett modernt system skulle innebära en för stor påverkan på den historiska miljön. Av samma skäl behölls husets gamla fönster och väggarna tilläggsisolerades inte. Istället för ett vanligt ventilationssystem nyttjas befintliga schakt för frånluft.

Miljö- och energifrågan är viktig både för SFV och UD. Miljöhänsyn har därför tagits i varje enskild fråga. Byggnadens tidigare gaspanna har ersatts av bergvärme och under hösten sattes solceller upp vilket gör att fastigheten periodvis kommer att vara helt självförsörjande på energi.

Tillgängligheten har förbättrats genom en ny hiss som gör att representationssalarna är nåbara för alla.

- *För oss har projektets utmaning legat i att hitta lösningar för att anpassa en kulturhistorisk viktig byggnad till de många krav som en modern ambassadverksamhet har. Genom att skapa moderna och funktionella kontor i det som tidigare varit oanvända ytor – som källare och vind – har vi lyckats utnyttja huset fulla potential utan att förstöra de kulturhistoriska värdena, säger Berit Nilsson, fastighetschef vid SFV.*





## Ett 70-tal kulturfastigheter utökar fastighetsbeståndet

Det är en varierad samling fastigheter som SFV nu fått ansvar för.

Glimmingehus i Skåne, Uppsala högar och Eketorps fornborg på Öland är några av de 70 kulturfastigheter vars förvaltning den 1 januari 2015 övergick från Riksantikvarieämbetet till SFV. Bland fastigheterna finns också ett stort antal gravfält, fornlämningar och kyrkoruiner, främst på Gotland men även några medeltidskyrkor som fortfarande används. Bland dessa kan nämnas Trönö gamla kyrka, som med sina anor från 1200-talet räknas som Norrlands bäst bevarade medeltida kyrka.

- *Bland de mest kända fastigheterna på listan hör världsarvet Birka/Hovgården, som redan idag är ett internationellt besöksmål. Uppsala högar med sina monumentala storthögar, gravfält och andra fornlämningar är spännande förstås liksom Kronobergs slottsruin utanför Växjö som är ett mycket trevligt utflyktsmål, säger Karin Gold Cox, gruppchef Kulturmiljöstöd vid SFV.*

Ovan Glimmingehus i Skåne, nedan Eketorps fornborg på Öland.



## Förvärv av fastigheter

De främsta skälen till förvärv är att införliva mark eller byggnader som finns inneslutna i SFV:s bestånd samt att förstärka jordbruksdriften vid våra kungsgårdar.

SFV har under 2015 förvärvat ett markområde i Åre kommun, där SFV förvaltar en fastighet på ofri grund, till en köpeskilling om knappt 1 mnkr. Under året har även förvärv av ett mindre markområde vid Isala kungslada Faluns genomförts för en symbolisk köpeskilling om en krona.

Antal förvärvade fastigheter	2015	2014	2013
Marknadshyresfastigheter		1	1
Kostnadshyresfastigheter			
Bidragsfastigheter			
Mark	2	2	
<b>Kostnad (mnkr)</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>1</b>

## Överföring av fastigheter

Överföring mellan myndigheter görs till bokfört värde på fastigheten.

Den 1 januari 2015 överfördes ett 70-tal kulturfastigheter från Riksantikvarieämbetet (RAÄ) till SFV. Överföringen från RAÄ till SFV innebär att svenska staten även fortsatt äger fastigheterna. Även målet att bevara, bruka och utveckla fastigheterna så att de förblir betydelsefulla för människor att ta del av är detsamma. Överföringen från RAÄ är därför en naturlig utveckling och något som varit på gång under ett stort antal år. Flera utredningar har också föreslagit just detta. Överföringarna har gjorts till bokfört värde, motsvarande 35 mnkr.

Förvaltningen av fastigheten Skravelberget Mindre 11 övergick till stiftelsen *Hallwylska museet* från och med 7 januari 2015 i enlighet med riksdagsbeslut. Eftersom fastigheten ägs av stiftelsen gjordes överföringen utan ersättning.

I budgetpropositionen 2014/15:1 fastslås att fastigheten Thomander 1 i Lund ägs av stiftelsen *JH Thomanders studenthem* samt att byggnaderna vid Prins Eugens Waldemarsudde i Stockholm ägs av stiftelsen *Prins Eugens Waldemarsudde*. SFV överlämnade Thomander 1, som saknade bokfört värde, den 1 juli 2015 och byggnaderna på Waldemarsudde den 1 oktober 2015 till respektive stiftelse. Det bokförda värdet på byggnaderna som lämnades till Prins Eugens stiftelse uppgick till 12 mnkr.

Fastighet Kristianstad Lillö 50:11 har överförts från Trafikverket till SFV, fastigheten saknar bokfört värde.

Fastigheten Brunnsbergsslogarna 1:1 Älvdalen har under 2015 överförts till Fortifikationsverket, fastigheten saknar bokfört värde.

Antal överförda fastigheter	2015	2014	2013
Marknadshyresfastigheter	13	1	
Kostnadshyresfastigheter			
Bidragsfastigheter	94		
Mark	46	1	3
<b>Kostnad/ Bokförda värden (mnkr)</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Avyttring av fastigheter

SFV säljer fastigheter som inte längre behövs för statlig verksamhet eller av andra skäl inte behöver vara kvar i statlig ägo. Dessutom säljer SFV tomtmark till privatpersoner som arrenderar mark av staten för sitt bostadshus eller fritidshus. Innan en försäljning genomförs låter SFV en auktoriserad fastighetsvärderare värdera försäljningsobjektet.

Under året har fastigheterna Råö 1:11 och 8:1 Kungsbacka upplåtits med tomträtt till Chalmers Tekniska högskola. I samband med upplåtelseerna har byggnaderna på fastigheterna sålts till Chalmers för en sammanlagd köpeskilling av 9 mnkr, vilket medfört en reavinst om 9 mnkr. Tidigare tjänstebostad för landshövdingen i Södermanlands län, Stackebacken 48 i Nyköping, har försålts i enlighet med regeringsbeslut. Köpeskillingen uppgick till 6 mnkr och reavinsten till 5 mnkr. Köpeskilling för före detta försäkringskassefastigheten Järnvägen 2 och 3 Gotland, som omnämns till höger, uppgick till 19 mnkr och såldes med en reaförlust om 6 mnkr.

Objekt som SFV förvaltar i utlandet och som inte längre behövs för statlig verksamhet ska säljas. Under året har en chefsbostad och en personalbostad i Paris Frankrike sålts. Köpeskilling uppgick till 25 mnkr respektive 8 mnkr och reavinst 22 mnkr respektive 6 mnkr. En personalbostad i Gaborone Botswana har sålts. Köpeskillingen uppgick till drygt 5 mnkr och reavinsten till 5 mnkr. Kansliet i Buenos Aires Argentina har sålts för köpeskilling 4 mnkr och reavinst 2 mnkr. En personalbostad i Lusaka Zambia har sålts för köpeskilling 3 mnkr och reavinsten 2 mnkr.

Mindre markfastigheter har sålts i Norrbottens län, Västra Götalands län, Jämtlands län samt Stockholms län.

De totala försäljningsintäkterna under året uppgår till 80 mnkr för marknadshyresfastigheter respektive 2 mnkr för markfastigheter. Årets överskott från fastighetsförsäljningar uppgår till 46 mnkr efter överföring till Samefonden enligt bestämmelser i rennäringsförordningen (SFS 1993:384).

2013 såldes bland annat FN-ambassadörens residens i New York, ambassadkansliet i Lagos Nigeria och residenset i Kuala Lumpur Malaysia.

Antal försålda fastigheter	2015	2014	2013
Marknadshyresfastigheter	8	2	6
Kostnadshyresfastigheter			
Bidragsfastigheter			
Mark	14	23	14
<b>Reavinst (mnkr)</b>	<b>46</b>	<b>28</b>	<b>130</b>

## Före detta Försäkringskassan blir studentbostäder

I början av 2000-talet tog SFV över förvaltningen av ett antal Försäkringskassefastigheter i Sverige. Nästan alla är idag sålda och nu stod före detta Försäkringskassan i Visby på tur. SFV ser positivt på att fastigheterna, via köparen, kommer att utvecklas och till del byggas om till studentbostäder – en positiv utveckling för Visby. Innan ombyggnaden påbörjas kommer marken, i vilken det finns miljögifter, att saneras.

De två byggnaderna, uppförda på 1970-talet, ligger bredvid den gamla järnvägsstationen på en plats där det tidigare funnits bland annat lokstallar. För ett par år sedan konstaterades att marken innehåller miljögifter. En förutsättning för arbetet med en ny plan för området är att marken blir fri från gifter. I början av hösten påbörjades därför saneringen av marken vid fastigheten Järnvägen 2, något som SFV till stor del kommer att bekosta.

- *För att ta vårt ansvar och för att möjliggöra byggnation av studentbostäder kommer vi att ta på oss 75 procent av saneringskostnaderna. Saneringen innebär antingen att jorden tvättas eller att den helt byts ut. Ytterligare markundersökningar kommer att visa vilket tillvägagångssätt som är bäst just här. Oavsett metod är det kostsamt, säger Frida Lindqvist, fastighetshandläggare vid SFV.*



# Finansiell redovisning

## Årets resultat

### Disposition av årets resultat (mnkr)

Marknadshyresfastigheter	Intäkter	2 192
	Kostnader	-1 628
	Resultat	564
Kostnadshyresfastigheter	Intäkter	101
	Kostnader	-91
	Resultat	10
Bidragsfastigheter	Intäkter	419
	Kostnader	-430
	Resultat	-11
Mark	Intäkter	165
	Kostnader	-108
	Resultat	58
Uppdrag	Intäkter	2
	Kostnader	0
	Resultat	2
Finansnetto	Intäkter	5
	Kostnader	-237
	Resultat	-233
Resultat före fastighetsförsäljningar		389
Realisationsvinst/ förlust fastigheter		46
A R von Kraemers testamentsmedel		2
Årets överskott		438
Avkastningskrav enligt regleringsbrev (4,2 %)		151
<i>varav inbetalat under året</i>		114
SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2015		12 019

## Verksamhetsgrenar

Driftnettet har beräknats exklusive kostnader för central overhead och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i SFV:s fastigheter, hyresgäst-anpassningar, redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader.

Overhead fördelas per verksamhetsgren med drift som fördelningsnyckel. Finansiella kostnader fördelas ej per verksamhetsgren. Uppdragsverksamhet respektive donationsfastigheter redovisas separat.

### Ny ekonomimodell

Ny ekonomimodell har tagits fram för att SFV ska bli mer jämförbara med andra fastighetsförvaltande or-

ganisationer samt för en mer transparent redovisning. Ny ekonomimodell innefattar nya verksamhetsgrenar som tydligare kopplar till finansiering och avkastningskrav för respektive verksamhetsgren. Kontoplanen har uppdaterats och vissa kostnader har omklassificerats. Framst har justeringar gjorts av hur lönekostnader följs upp. Lönekostnader som tidigare bokförts som underhåll samt vissa personalrelaterade kostnader inom driften bokförs numer som förvaltningsadministration, som i sin tur ingår i övriga verksamhetskostnader. Kostnader för staber i förvaltningen bokförs som förvaltningsoverhead och fördelas med fördelningsnyckel drift.

Införande av ny ekonomimodell från och med årsskiftet 2014/2015 har inneburit att jämförelsevärden för redovisning per verksamhetsgren ej kunnat tas fram.

## Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter

	2015-01-01
Belopp i tkr	2015-12-31
Verksamhetens intäkter	
Hyror och arrenden	2 011 739
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	180 531
Summa verksamhetens intäkter	2 192 270
Verksamhetens kostnader	
Drift- och underhållskostnader	-822 619
Övriga verksamhetskostnader	-294 442
Summa verksamhetens kostnader	-1 117 061
Andel förvaltningsoverhead	-53 095
Verksamhetens driftnetto	1 022 114
Avskrivningar	-379 117
Resultat efter avskrivningar	642 997
Andel central overhead	-79 135
Resultat efter avskrivningar och overhead	563 862
Fastigheternas bokförda värde	10 829 904
Pågående byggprojekt	488 644
Lokalarea m <sup>2</sup>	1 204 124
Driftkostnad	-324 434
Underhållskostnad	-498 185
Administrationskostnad	-124 853
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>	1 671
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-269
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-414
Administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-104
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	849
Direktavkastning	9%

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor.

Driftnettot för verksamhetsgren Marknadshyresfastigheter uppgår till 1 022 mnkr för 2015.

Hysesintäkterna uppgår till 2 012 mnkr varav 29 mnkr är mediaförsäljning.

Övriga verksamhetsintäkter 2015 avser främst hyresgästanpassningar som motsvaras av övriga verksamhetskostnader, men även intäkter för vidarefakturerade kostnader. Bidrag har erhållits från Sparbanksstiftelsen avseende ny brygga vid Naturum Viktoriahuset vid Läckö slott.

Underhållskostnader för 2015 avser bland annat större underhållsåtgärder i investeringsprojekt som ombyggnad av anläggningar i Wien, London och Canberra samt upprustning av Södra Riddarholmshamnen.

Övriga verksamhetskostnader 2015 avser främst hyresgästanpassningar vilka motsvaras av övriga verksamhetsintäkter. Stora hyresgästanpassningsprojekt har varit Skissernas Museum i Lund, ombyggnad av Universitetshuset i Uppsala samt hyresgästanpassningar i samband med om- och tillbyggnad i kvarteret Björnen. Utöver hyresgästanpassningar avser övriga verksamhetskostnader övertagen personal från Regeringskansliet, vidarefakturerade kostnader som motsvaras av övriga intäkter samt momskostnader vid projekt i London och Oslo där svensk entreprenör har momsregistrerat sig lokalt.

Vakansgraden uppgick i december till 5,2 procent och den ekonomiska vakansgraden till 2,3 procent vilket motsvarar 46 mnkr i uppskattat hyresvärde under året.

## Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter

	2015-01-01
Belopp i tkr	2015-12-31
Verksamhetens intäkter	
Hyror och arrenden	91 675
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	9 504
Summa verksamhetens intäkter	101 179
Verksamhetens kostnader	
Drift- och underhållskostnader	-60 335
Övriga verksamhetskostnader	-6 426
Summa verksamhetens kostnader	-66 761
Andel förvaltningsoverhead	-3 448
Verksamhetens driftnetto	30 970
Avskrivningar	-15 628
Resultat efter avskrivningar	15 342
Andel central overhead	-5 140
Resultat efter avskrivningar och overhead	10 202
Fastigheternas bokförda värde	260 056
Pågående byggprojekt	274 175
Lokalarea m <sup>2</sup>	97 472
Driftkostnad	-21 072
Underhållskostnad	-39 263
Administrationskostnad	-79
Hysesintäkt kr/km <sup>2</sup>	941
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-216
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-403
Administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-1
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	318

Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter avser huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska Riksmuseet (NRM) och Historiska Museet, samtliga i Stockholm. Resultatet för kostnadshyresfastigheter ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden föregående år. I ovanstående redovisning ingår ej finansiella poster och personal- och förvaltningskostnader. Avtalen med hyresgäster som reglerar kostnadshyran löper på flera år.

Driftnettot för verksamhetsgren Kostnadshyresfastigheter uppgår till 31 mnkr för 2015. Under året har nya hyresavtal med Operan och Dramaten tecknats.

Under 2015 har, till följd av införandet av ny ekonomimodell, kostnader för personal och förvaltningsadministration inte redovisats på verksamhetsgrenen. Från och med 2016 bokförs dessa kostnader på verksamhetsgrenen.

Drift- och underhållskostnader uppgår till 60 mnkr. Under 2015 har arbete med energieffektiviseringsåtgärder fortsatt, bland annat genom ombyggnation av ventilationsaggregat på NRM. Större underhållsprojekt har varit några akuta projekt som vattenskada i ljudstudio på Dramaten och på NRM Norra Flygeln där ett omfattande renoveringsarbete startat på grund av nedfallen puts. På Historiska museet har brandlarm bytts ut.

## Verksamhetsgren bidragsfastigheter

Belopp i tkr	2015-01-01	2015-12-31
Verksamhetens intäkter		
Hyror och arrenden		72 610
Intäkter av anslag		338 604
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter		7 898
Summa verksamhetens intäkter		419 112
Verksamhetens kostnader		
Drift- och underhållskostnader		-360 871
Övriga verksamhetskostnader		-28 047
Summa verksamhetens kostnader		-388 918
Andel förvaltningsoverhead		-11 727
Verksamhetens driftnetto		18 467
Avskrivningar		-12 170
Resultat efter avskrivningar		6 297
Andel central overhead		-17 478
Resultat efter avskrivningar och overhead		-11 181
Lokalarea m <sup>2</sup>		376 838
Driftkostnad		-71 655
Underhållskostnad		-289 216
Administrationskostnad		-22 565
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>		193
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>		-190
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>		-767
Administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>		-60
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>		49

Verksamhetsgren Bidragsfastigheter innehåller kulturhistoriskt värdefulla fastigheter med hyresintäkter som långsiktigt inte kan täcka kostnaderna. Dessa finansieras huvudsakligen genom anslag. Anslaget ska finansiera underhåll, löpande driftunderskott och insatser för att utveckla platsen som besöksmål. I bidragsfastigheter ingår bland annat de kungliga slotten, flera stora slottsparkar, fästningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer.

Verksamhetens intäkter 2015 uppgår till 419 mnkr varav avräknat anslag uppgår till 339 mnkr. 2015 har SFV tilldelats 340 mnkr i anslagsmedel vilket lämnar 1 mnkr i ej avräknade anslagsmedel. Se vidare sida 34.

Större underhållsåtgärder 2015 var utöver fortsatt renovering av fasaderna på Stockholms slott, bland annat takomläggning Skokloster, ombyggnad fasader inre borggården Kalmar slott, ombyggnad av Högvaktsflygeln Stockholms slott. Underhållskostnader för överförda RAÄ-fastigheter uppgick under 2015 till 4 mnkr, bland annat på Glimmingehus och Mälsåker slott.

Överföringen av fastigheter från RAÄ medförde ett bokfört värde på övertagna byggnader motsvarande 11 mnkr inom bidragsfastigheter. Nedskrivning har gjorts av bokförda värden vilket ger resultat -11 mnkr.

Vakansgraden uppgick i december till 17,3 procent.

## Verksamhetsgren mark

Belopp i tkr	2015-01-01 2015-12-31
Verksamhetens intäkter	
Hyror och arrenden	126 801
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	38 651
Summa verksamhetens intäkter	165 452
Verksamhetens kostnader	
Drift- och underhållskostnader	-58 219
Övriga verksamhetskostnader	-21 884
Summa verksamhetens kostnader	-80 103
Andel förvaltningsoverhead	-4 743
Verksamhetens driftnetto	80 606
Avskrivningar	-15 759
Resultat efter avskrivningar	64 847
Andel central overhead	-7 069
Resultat efter avskrivningar och overhead	57 778
Fastigheternas bokförda värde	2 393 936
Pågående byggprojekt	14 363
Direktavkastning	3%
Virkeslager vid årets slut för skog i norr	4 200
Virkeslager vid årets slut för skog i söder	0
Total försåld volym Söder m3fub*	24 740
Total försåld volym Söder Pris Kr/m3fub**	264
Total försåld volym Norr m3fub	103 692
Total försåld volym Norr Pris Kr/m3fub	177
Total försåld volym m3fub	128 432
Total försåld volym Pris Kr/m3fub	194
Försåld volym gallring Söder m3fub	10 399
Försåld volym gallring Söder Kr/m3fub	106
Försåld volym gallring Norr m3fub	52 213
Försåld volym gallring Norr Kr/m3fub	62
Total försåld volym gallring m3fub	62 612
Total försåld volym gallring Kr/m3fub	69
Försåld volym FYA*** Söder m3fub	12 841
Försåld volym FYA Söder Kr/m3fub	442
Försåld volym FYA Norr m3fub	47 975
Försåld volym FYA Norr Kr/m3fub	331
Total försåld volym FYA m3fub	60 816
Total försåld volym FYA Kr/m3fub	355

\* m3fub: kubikmeter fast under bark

\*\* Pris Kr/m3fub: Nettointäkt per m3fub efter avverkningskostnader

\*\*\* FYA: föryngringsavverkning

Verksamhetsgren Mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Driftnettot 2015 uppgår till 81 mnkr. I verksamhetens intäkter ingår hyror och arrenden för tomträtter, jordbruk, fritid- och bostadshus, jakt och fiskerätter och vindkraftspark. Där ingår även bidrag/övriga verksamhetsintäkter som försäljning av virke, in-trångsersättningar, utdelning från allmänningar, mineralersättning och intäkter för täktverksamhet. Under året har bidrag erhållits för vägar i Jämtland och på Bogesund Vaxholm, naturvårdande skötselåtgärder i Västerbotten samt för skötsel av naturreservat på Bogesund.

Resultat efter avskrivningar och overheadkostnader uppgår till 58 mnkr. Driftkostnader består främst av kostnader för skoglig verksamhet som, planering, drivningskostnader och skogsvård, samt kostnader för fastighetsskatt. Under året har arbetet med återbeskogning av stora arealer i Norrbotten fortsatt med en kostnad om ca 3 mnkr.

Underhållskostnader under året avser främst åtgärder i samband med investeringsprojekt, bland annat tillbyggnad lösdriftstall för köttdjur på Kungsberg, nybyggnad ungdjursstall Ottenby, ombyggnad i samband med arrendatorsbyte på Tullgarn. Under 2015 har en utbyggnad av avloppsanläggning på Björkö Ekerö genomförts.

För att få skogliga nyckeltal som är mer relevanta och jämförbara med branschen har dessa förändrats jämfört med tidigare år och inga jämförelsevärden kan beräknas.

## Verksamhetsgren övrigt

### Overhead

Overheadkostnader består främst av administrativa kostnader uppdelade i central overhead respektive förvaltningsoverhead. Central overhead avser kostnader för huvudkontoret. Förvaltningsoverhead avser kostnader för staber i förvaltningen samt utvecklingsavdelning. Overheadkostnader är fördelade per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning per verksamhetsgren. Overheadkostnader påverkas av såväl omorganisation som ny ekonomimodell.

Årets overheadkostnader uppgår till 182 mnkr varav central overhead uppgår till 109 mnkr och förvaltningsoverhead 73 mnkr.

### Uppdragsverksamhet

Uppdragsverksamhet avser genomförda uppdrag med anknytning till byggande eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad och årets överskott uppgår till 2 (1) mnkr. Intäkterna avser ersättning för förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag av Fortifikationsverket. SFV har inte särredovisat personalkostnader som vi haft för uppdragsverksamheten, de återfinns på verksamhetsgren mark, vilket gör att resultatet inte är helt rättvisande.

### Donationsfastigheter

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras i förvaltningen av Stenhammar slott i Flens kommun. Överskott skall användas för att täcka förvaltningskostnader avseende Stenhammars slott. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav.

Marknadsvärdet uppgick 2015-12-31 till 42 882 (41 837) tkr. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets avkastning på andelarna i konsortiet uppgår till 1 575 (1 354) tkr. Överskott 2015 uppgår till 2 (1) mnkr. Del av överskott, 1 mnkr, beror på att SFV från och med 2015 värderar ränte- och aktiekapitalet till verkligt värde. Tidigare års realiserad värdeförändring uppgår till 24 mnkr och denna ökning har redovisats i balansräkningen.

## Sammanfattning över väsentliga uppgifter

Belopp i tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Låneram fastigheter					
Beviljad i regleringsbrevet	13 600 000	12 800 000	12 300 000	12 300 000	12 300 000
Utnyttjad	11 945 739	12 011 878	11 711 878	11 611 877	11 268 383
Låneram anläggningstillgångar Kap 5 §					
Beviljad i regleringsbrevet	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000
Utnyttjad	40 542	40 542	40 542	40 542	40 542
Kontokredit hos Riksgälden					
Beviljad i regleringsbrevet	200 000	195 000	200 000	150 000	200 000
Utnyttjad	-82 525	0	0	0	-105 115
Räntekonto					
Ränteintäkter	4 367	1 996	5 337	8 586	9 304
Räntekostnader	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter som disponeras					
Beräknat belopp i regleringsbrevet	2 466 000	2 460 500	2 431 500	2 364 500	2 339 000
Utfall	2 537 426	2 487 301	2 474 563	2 492 084	2 406 489
Anslagskredit					
Beviljat belopp enligt regleringsbrev	10 185	10 035	10 035	10 335	14 000
Utnyttjat belopp	0	82	4 207	5 855	568
Anslagssparande	0	0	0	0	0
Bemyndiganden					
Tilldelade bemyndiganden	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Utnyttjade	0	0	0	0	0
Medeltal under året					
Antalet årsarbetskrafter	368	365	358	344	345
Medelantalet anställda	389	382	376	373	375
Verksamhetskostnad					
Per årsarbetskraft	4 960	4 940	4 720	5 051	5 323
Kapitalförändring					
Balanserad kapitalförändring	806 154	631 675	473 017	274 975	265 993
Årets kapitalförändring	437 674	374 693	599 623	596 987	180 482

Avgiftsintäkt består av hyror, arrenden, intäkter från uppdragsverksamhet och övriga verksamhetsintäkter. Verksamhetskostnader består av kostnad för

drift och underhåll av fastigheter, kostnader för uppdragsverksamhet, administration och övriga kostnader.



# Resultaträkning

Belopp i tkr		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Hyror och arrenden		2 302 824	2 285 661
Intäkter av anslag	R1	338 604	330 375
Intäkter av bidrag	R2	6 018	23 811
Övriga verksamhetsintäkter	R3	234 602	201 640
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>		<b>2 882 048</b>	<b>2 841 487</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	R4	-1 302 045	-1 449 305
Övriga verksamhetskostnader	R5	-523 148	-353 726
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	R6	<b>-1 825 193</b>	<b>-1 803 031</b>
Verksamhetsutfall före avskrivningar		1 056 855	1 038 456
Avskrivningar och nedskrivningar	R7	-433 746	-413 270
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		623 109	625 186
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Finansiella intäkter	R8	6 102	3 631
Finansiella kostnader	R9	-237 485	-282 399
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-231 383</b>	<b>-278 768</b>
Överskott före fastighetsförsäljningar		391 726	346 418
Intäkter fastighetsförsäljningar		82 554	32 983
Kostnader fastighetsförsäljningar		-36 606	-4 708
<b>Netto fastighetsförsäljningar</b>	R10	<b>45 948</b>	<b>28 275</b>
<b>Årets överskott</b>	R11	<b>437 674</b>	<b>374 693</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr		2015-12-31	2014-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter		18 942	25 678
Summa immateriella anläggningstillgångar	B1	18 942	25 678
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	8 205 467	8 412 800
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 251 628	5 264 401
Förbättringsutgifter annans fastighet	B5	24 335	26 301
Arbetsmaskiner, bodar m.m	B6	1 532	1 575
Inventarier, transportmedel m.m	B7	18 170	17 947
Pågående anläggningstillgångar	B8	1 226 467	632 836
Summa materiella anläggningstillgångar		14 727 599	14 355 860
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	44 769	20 961
Andra långfristiga fordringar	B10	1 036	189
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 805	21 150
Summa anläggningstillgångar		14 792 346	14 402 688
Varulager m.m			
Varulager och förråd	B11	480	446
Summa varulager m.m		480	446
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 612	98 070
Fordringar hos andra myndigheter	B12	206 420	192 324
Övriga kortfristiga fordringar		5	16
Summa fordringar		221 037	290 410
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		11 827	14 728
Upplupna bidragsintäkter		564	16 038
Övriga upplupna intäkter		22 158	28 974
Summa periodavgränsningsposter	B13	34 549	59 740
Avräkning med statsverket	B14	-1 314	82
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgälden	B15	303 524	368 954
Övriga tillgodohavande Riksgälden	B16	6 361	5 267
Kassa, postgiro och bank		2 873	3 734
Summa kassa och bank		312 758	377 955
Summa tillgångar		15 359 856	15 131 321

# Balansräkning

Belopp i tkr		2015-12-31	2014-12-31
<b>Kapital och Skulder</b>			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	905 558	937 516
Balanserad kapitalförändring	B18	806 154	631 675
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		437 674	374 693
<b>Summa myndighetskapital</b>	<b>B19</b>	<b>2 149 386</b>	<b>1 943 884</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner o andra förpliktelser		918	829
Övriga avsättningar		3 899	8 555
<b>Summa avsättningar</b>	<b>B20</b>	<b>4 817</b>	<b>9 384</b>
<b>Skulder m.m.</b>			
Lån i Riksgälden	B21	11 986 281	12 052 420
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	B22	113 450	80 769
Leverantörsskulder		339 488	188 842
Övriga kortfristiga skulder	B23	17 671	9 980
<b>Summa skulder m.m.</b>		<b>12 456 890</b>	<b>12 332 011</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Upplupna kostnader	B24	263 412	283 286
Oförbrukade bidrag	B25	17 238	15 411
Övriga förutbetalda intäkter	B26	468 113	547 345
<b>Summa periodavgränsningsposter</b>		<b>748 763</b>	<b>846 042</b>
<b>Summa kapital och skulder</b>		<b>15 359 856</b>	<b>15 131 321</b>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
<b>Verksamheten</b>		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl förs kostn	1 048 671	1 035 605
Finansiella intäkter och kostnader	-231 383	-278 768
Inleverans av balanserat överskott	-196 002	-311 250
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar</b>	<b>621 286</b>	<b>445 587</b>
Förändring av pågående arbeten och varulager	-34	589
Förändring av kortfristiga fordringar	94 564	-77 341
Förändring av kortfristiga skulder	89 172	-41 065
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>183 702</i>	<i>-117 817</i>
<b>Kassaflöde före investeringar</b>	<b>804 988</b>	<b>327 770</b>
<b>Investeringar</b>		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-25 955	206
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-2 911	-17 358
Investering i materiella anläggningstillgångar	-822 960	-541 883
<b>Summa investeringar</b>	<b>-851 826</b>	<b>-559 035</b>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>-46 838</b>	<b>-231 265</b>
<b>Finansiering</b>		
Förändring lån Riksgälden	-66 139	300 000
Förändring långfristiga lån övrigt	0	0
Förändring myndighetskapital	-36 170	-536 599
Försäljning av anläggningstillgångar	82 554	33 452
<b>Finansiering</b>	<b>-19 755</b>	<b>-203 147</b>
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-66 593</b>	<b>-434 412</b>
<b>Likviditetsförändring</b>		
Likvida medel vid årets slut	312 758	377 956
Likvida medel vid årets början	377 955	808 243
Förändring fordran statsverket	1 396	4 125
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-66 593</b>	<b>-434 412</b>

## Anslagsredovisning

Anslag tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerade anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	-82	340 000				339 918	338 604		1314
Summa	-82	340 000	0	0	0	339 918	338 604	0	1 314

Se även not B14.

## Bemyndigande

Tilldelat bemyndigande	Ingående åtaganden	Utestående åtaganden	Utestående åtagandenas fördelning			
			År 1	År 2	År 3	År 4
(tkr)						
30 000	0	0	0	0	0	0

Bemyndigande avser underhållsåtgärder för bi-dragsfastigheter där respektive åtgärd ska uppgå till

minst 10 mnkr. Sådana åtaganden har inte ingåtts under 2015.

## Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning	
Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk	224 227
5121 Amortering av statskapital	33 482
Summa	257 709

## Kommentarer till årsredovisning och noter - Redovisningsprinciper

### Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV:s redovisning följer god redovisningssed enligt ESV:s föreskrifter till 2 kap 5 § förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag respektive allmänna råd till 6 § förordningen om myndigheters bokföring (2000:606). Belopp som anges inom parentes avser föregående år. Belopp anges i tkr om inget annat anges. Regeringen är enligt propositionen 1997/98:137 i första hand intresserad av att SFV bedriver verksamheten på ett kostnadseffektivt sätt, genererar avkastning på det av staten tillskjutna kapitalet och inte tar ut högre hyror än marknadsnyror för jämförbara lokaler. Ett syfte med årsredovisningen är att ge regeringen möjlighet att göra en rättvisande jämförelse mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter. SFV:s resultaträkning skall enligt regleringsbrevet utformas på ett sätt som möjliggör en sådan jämförelse. Av ovan nämnda skäl avviker SFV:s uppställningsform vad gäller resultaträkning och finansieringsanalys från vad som anges i förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV har i not till resultaträkningen kompenserat med information för de avvikelser som föreligger mot förordningen.

### Ny ekonomimodell samt omorganisation

2015 omorganiserades SFV och en ny ekonomimodell togs fram. Detta för att SFV ska bli mer jämförbart med andra fastighetsförvaltande organisationer samt för en mer transparent redovisning. Ny ekonomimodell innefattar nya verksamhetsgrenar som tydligare kopplar till finansiering och avkastningskrav för respektive verksamhetsgren. Kontoplanen har uppdaterats och vissa kostnader har omklassificerats. Främst har justeringar gjorts av hur lönekostnader följs upp. Lönekostnader som tidigare bokförts som underhåll samt vissa personalrelaterade kostnader inom driften bokförts numer som förvaltningsadministration, som i sin tur ingår i övriga verksamhetskostnader. Enligt regleringsbrev 2015 framgår att "att redovisning ska, där det är möjligt med hänsyn till den nya indelningen i verksamhetsgrenar, innehålla motsvarande uppgifter för de två föregående budgetåren och nyckeltal för att belysa verkets finansiella ställning. Jämförelsevärden har inte kunnat beräknas för drift kr/kvm, underhåll kr/kvm, administration kr/kvm samt resultaträkningar per verksamhetsgren." Om justeringar har gjorts för år 2014, till följd av ovan nämnda förändringar så framgår det i noterna.

### Klassificering av intäkter och kostnader

Hyresintäkter redovisas den period som hyran avser. Intäkter och kostnader av arbete på fastigheter som ej förvaltas av SFV redovisas som uppdragsintäkter/kostnader. Intäkter och kostnader för arbete som utförs i egna fastigheter, efter överenskommelse med hyresgästen, som anpassningar till hyresgästens verksamhet och som betalas av hyresgästen, redovisas som övriga intäkter/kostnader. Utgifter för åtgärder som utförs för att behålla fastigheten i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år redovisas som underhållskostnader. Utgifter som hänför sig till inre och yttre skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer, kostnader för kyla, värme och fastighetsskatt redovisas som driftkostnader.

### Periodavgränsningsposter

Poster över 50 tkr periodiseras.

### Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 2016-01-13. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2016-01-05) eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är

exakt känt vid upprättande av bokslut, redovisas beloppet som periodavgränsningspost. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagkurs. Under 2015 har SFV ändrat redovisningsprinciper för hyresavsering. Tidigare år har SFV redovisat fordran mot kund vid avseringen. 2015 redovisas inte fordran förrän nästkommande månad om hyresavin fortfarande är oregerad.

### Värdering av varulager

Varulagret har värderats till produktionskostnad.

### Värdering av anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggningar redovisas i anläggningsregistret till anskaffningsvärde. Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan, baserad på anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Eventuella justeringar i form av nedskrivningar görs om tillgången minskar mer i värde än beräknat. Utgifter för pågående ny-, till- eller ombyggnad på en fastighet som medför ökat värde, ökade intäkter/lägre kostnader, bokförs som pågående anläggning. Tillgångsredovisning görs efter varje färdigställd etapp eller vid ibrucktagande. Slutredovisning av investeringsprojekt sker senast sex månader efter slutbesiktning. Hyresrätter eller tomrätter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd, dock längst i 20 år. Tillgång avsedd för stadigvarande bruk med ett anskaffningsvärde på minst 25 tkr och beräknad ekonomisk livslängd på tre år eller längre definieras som anläggningstillgång. Avskrivningstid för anläggningstillgångar är enligt följande. Ny-, till- och ombyggnader, 40 år. Installationer, anpassningsåtgärder och kortvariga åtgärder på byggnader, 10-20 år. Maskiner, inventarier, kontorsmaskiner m.m. 5 år. Inredning, byggbodar m.m. 10 år. IT-utrustning, 3 år. Transportmedel, 5 år. Programrättigheter, immateriella tillgångar, 3 år.

### Värdering av finansiella instrument

Av kap 5 13 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag (FÅB) framgår att finansiella instrument som i första hand innehas för att ge avkastning eller värdestegring ska värderas till verkligt värde, dvs. marknadsvärde. SFV innehar andelar i aktie- och räntekonsortiet vilka förvaltas av Kammarkollegiet. SFV värderar sina finansiella tillgångar per 30 juni samt 31 dec till marknadsvärde.

### Undantag från EA-regler

Med undantag av bidragsfastigheter skall SFV:s nyinvesteringar lånefinansieras. SFV har medgivits undantag från 2 kap 2 § kapitalförsörjningsförordningen (2011:210) genom att summan av balansräkningens lån för investeringar tillsammans med myndighetskapital inte behöver överensstämma med tillgångarnas bokförda värde. SFV får vidare själv välja andra tidpunkter för amortering, upptagande av lån samt avstämning än de i andra stycket angivna tidpunkterna. Bestämmelserna i 5 kap förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag gäller ej SFV:s bidragsfastigheter. SFV:s bidragsfastigheter skall ej betraktas som anläggningstillgångar. Förbättringsåtgärder belastar årets resultat och behöver ej lånefinansieras. Bestämmelserna i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statens fastigheter m.m. skall inte gälla SFV. Inom ramen för sitt förvaltningsuppdrag och inom ramen för de ekonomiska resurser som myndigheten förfogar över får SFV besluta om investeringar och förvärv, när den beräknade investeringsutgiften inte överstiger 20 mkr per projekt och projektet är redovisat inom investeringsplanen. SFV har medgivits undantag från 16 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. SFV får besluta om överföring av förvaltningsansvaret mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter när myndigheterna är överens om överföringen och om villkoren och då marknadsvärdet för egendomen inte överstiger 20 mkr.

# Noter

## Not R1 Intäkter av anslag

	2015	2014
Tilldelat anslag enligt regleringsbrev	340 000	334 500
Utnyttjat anslag	338 604	330 375

SFV har 2015 tilldelats anslag för underhåll och löpande driftsunderskott för bidragsfastigheter. Se not B14 för detaljerad redovisning av anslag.

## Not R2 Intäkter av bidrag

	2015	2014
Intäkter av bidrag	6 018	23 811

Största posten på bidragsintäkter 2015 avser bidrag från stiftelsen Läckö slott, 3 250 tkr till ny brygga. I övrigt har SFV bl.a. erhållit bidrag för drift av vägar 521 tkr från Trafikverket, 413 tkr från Statens jordbruksverk för naturvårdande sköteselåtgärder samt bidrag från Länsstyrelsen i Uppsala län 1 028 tkr för åtgärder av badplats, Lövsta bruk.

## Not R3 Övriga verksamhetsintäkter

	2015	2014
Hyresgästanpassningar	146 253	124 442
Uppdragsverksamhet	2 053	4 011
Övriga verksamhetsintäkter	86 296	73 187
Summa	234 602	201 640

Hyresgästanpassning avser intäkter för ombyggnader och inredning som görs på hyresgästens initiativ. Bland de större hyresgästanpassningarna år 2015 märks ombyggnad kv Björnen 21 000 tkr, Uppsala Universitetshus 16 900 tkr samt ny entrebyggnad Skissernas museum Lund 16 900 tkr. 2014 gjordes omfattande hyresgästanpassningar i Brunkhuvudet och Uppsala universitetshus. Posten Övriga verksamhetsintäkter har justerats med Uppdragsintäkter som tidigare redovisades på separat, 2 053 (4 011). Uppdragsintäkter består av ersättning för förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag från Fortifikationsverket samt förvaltningsuppdrag på norska ambassaden i Peking. Av övriga verksamhetsintäkter 2015 avser 31 721 tkr intäkter för försäljning av skog och grus samt 21 601 tkr intäkter för vidarefakturerade kostnader

Intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen uppgår till 588 (328) tkr. Intäkterna består till största delen av prenumerationsintäkter från SFV:s tidning Kulturvärden.

## Not R4 Drift- och underhållskostnader

	2015	2014
Driftkostnader	446 142	453 566
varav media	182 167	182 360
Underhållskostnader	855 903	995 739
varav nivåhöjande underhåll		
bidragsfastigheter	28 580	76 831
varav underhåll investeringsprojekt	130 612	105 946
varav lokalanpassning	0	7 963
	1 302 045	1 449 305

Lägre drift- och underhållskostnader 2015 beror framförallt på förändringar av redovisningsprinciper. 2014 redovisades personalomkostnader som drift, (ca 24 000 tkr). I posten underhåll redovisades ca 105 000 tkr som lön och personalomkostnader år 2014. Innevarande år redovisas dessa kostnader som förvaltningsadministration och ingår i administrativa kostnader, se not R5. Stora underhållsprojekt 2015 är fortsatt renovering av Stockholms slotts fasader, markarbeten Riddarholmen, upprustning anläggning Canberra samt takomläggning Skokloster.

## Not R5 Övriga verksamhetskostnader

	2015	2014
Administrativa kostnader	341 440	166 722
varav central administration	98 556	
Hyresgästanpassningar	147 722	122 705
Uppdragskostnader		3 147
Övriga verksamhetskostnader	33 986	61 152
Summa	523 148	353 726

Högre administrationskostnader 2015 beror på förändringar av redovisningsprinciper. Se not R4. Ökningen av kostnader för hyresgästanpassningar motsvaras av intäkter.

## Not R6 Summa verksamhetens kostnader

	2015	2014
Kostnader för personal	272 057	258 426
varav lönekostnader	189 668	185 441
Kostnader för lokaler	8 988	9 655

Löne- och personalkostnader är fördelade på posterna drift och administration. Med lönekostnader avses kostnader exklusive arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal.

Uppgifter om styrelsen enligt FÅB 7 kap 2§. Ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Belopp i tkr.

Sten Olsson	60
Ann-Charlotte Backlund	30
Carita Bäcklund	30
Eva Carron	30
Johan Davidson	30
Björn Anderson	1 187

## Not R7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan, baserad på tillgångarnas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Avskrivningstiden för byggnader är generellt 40 år. Investeringar som görs i byggnader har varierande avskrivningstid, 10-40 år beroende av dess karaktär. Hyresrätter och tomträtter i utlandet skrivs av i takt med hyreskontraktets längd. Kontrakt som löper på längre tid än 20 år skrivs av på 20 år. Immateriella rättigheter för programvara skrivs av på tre år.

	2015	2014
Arbetsmaskiner och bodar	416	359
Inventarier, transportmedel m.m.	6 255	6 522
Byggnader	381 521	370 045
Förbättringsutgift på annans fastighet	1 966	1 966
Markanläggning	3 819	3 331
Rättigheter	9 647	1 982
Nedskrivning	30 122	29 065
Summa	433 746	413 270

Den ökade avskrivningen på rättigheter beror på investering av nytt fastighets- och ekonomisystem. Nedskrivningar på 30 122 tkr beror på: fastigheter från Riksantikvarieämbetet med bokfört värde på 11 062 tkr omklassificerades till bidragsfastigheter, Waldemarsudde skrevs ned med 12 175 tkr vid överlämnandet av fastigheten till Stiftelsen Prins Eugen Waldemarsudde. 6 884 tkr avser korrigering av tidigare beslutade nedskrivningar.

Not R8 Finansiella intäkter	2015	2014
Ränteintäkt räntekonto Riksgälden	4 367	1 996
Utdelning aktie- och räntekonsortie	1 387	1 212
Dröjsmålsränta, övriga	348	423
Summa	6 102	3 631

Ökade ränteintäkter beror på att Riksgälden betalar ut ränta vid minusränta. Utdelning avseende aktie- och räntekonsortierna avser Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Not R9 Finansiella kostnader	2015	2014
Räntekostnader lån investeringar		
Riksgälden	236 895	281 887
Avgift lån Riksgälden	312	261
Övriga räntekostnader	278	251
	237 485	282 399

Minskningen av räntekostnad beror främst på den låga räntan på rörliga lån och då bundna lån har omsatts har detta skett till en lägre ränta jämfört med tidigare ränta.

#### Not R10 Netto fastighetsförsäljningar

Resultat av fastighetsförsäljningar per verksamhetsgren 2015.

	Köpe- skilling	Bokfört värde	Övr fsg kstn	Reavinst/ förlust
Marknadshyres- fastigheter	79 833	27 799	7 656	44 378
Markfastigheter	2 093	145	107	1 841
Summa försålda fastigheter	81 926	27 944	7 763	46 219

Saldot i resultaträkning innefattar även reavinst övriga anläggningstillgångar, 150 tkr samt överföring av försäljningsintäkter till samefonden, 420 tkr.

#### Not R11 Årets överskott

Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel har ett resultat på 2 277 tkr som ingår i årets överskott.

Not B1 Rättigheter	2015-12-31	2014-12-31
<i>Hyresrätter i utlandet</i>		
IB anskaffningsvärde	2 440	2 440
Årets försäljning	0	0
Akkumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-1 901	-1 802
Bokfört värde	539	638
<i>Tomträtter i utlandet</i>		
IB Anskaffningsvärde	215	215
Akkumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-175	-165
Bokfört värde	40	50
<i>Programrättigheter</i>		
IB Anskaffningsvärde	36 700	12 202
Årets anskaffningsvärde	2 911	24 829
Akkumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-21 248	-12 125
Bokfört värde	18 363	24 906

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London Storbritannien och tomträtten avser en tomt i Islamabad Pakistan. Ökningen av årets anskaffningsvärde för programrättigheter utgörs av kostnader för nytt fastighets- och ekonomisystem. Inköp av fastighets- och ekonomisystem samt integrationsmotor 2014 ökar avskrivningarna.

#### Egenutvecklade immateriella rättigheter

IB anskaffningsvärde	5 110	5 110
Årets anskaffningsvärde	0	0
Årets utrangering	0	0
Akkumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-5 110	-5 026
Bokfört värde	0	84

Egenutvecklade immateriella rättigheter består av en ny webbplattform som utvecklades under år 2012.

Summa bokfört värde immateriella anläggningstillgångar

	18 942	25 678
--	--------	--------

Not B2 Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
IB anskaffningsvärde	13 115 853	12 773 456
Årets köp, tillägg köp Harare, Zimbabwe	744	1 566
Överföring från RAÄ	34 493	
Avgår anskaffningsvärde årets försäljning	-34 140	-642
Årets tillgångsredovisade projekt	185 270	367 191
Akkumulerade nedskrivningar UB <i>varav årets nedskrivningar</i>	-236 291	-212 849
Akkumulerad avskrivning UB <i>varav årets avskrivning</i>	-4 860 462	-4 515 922
Bokfört värde	8 205 467	8 412 800

Det bokförda värdet för byggnader har minskat något under 2015. Minskningen beror på att årets nedskrivningar samt avskrivningar är större än tillgångsredovisade projekt. De största tillgångsredovisade projekten under 2015 är ombyggnad av ambassaden i Wien Österrike 47 046 tkr samt energisparåtgärder Voksenåsen Norge 11 365 tkr. Nedskrivningar har gjorts i samband med att Waldemarsudde lämnades till stiftelsen Prins Eugens Waldemarsudde 12 175 tkr, omklassificering av byggnader på kronoholmar 661 tkr samt överförda byggnader från RAÄ omklassificerats till bidragsfastigheter 10 607 tkr.



**Not B3 Mark och annan fast egendom**

	2015-12-31	2014-12-31
IB anskaffningsvärde	5 293 405	5 287 880
Årets köp mark	620	7 856
Överföring från RAÄ	872	0
Avgår anskaffningsvärde årets försäljningar	-3 767	-1 721
Nedskrivning mark	-6 283	-6 092
Nedskrivning markanläggning i samband med överföring från RAÄ	-397	
Nedskrivning mark, Skokloster	0	-2 333
Avslutade projekt - tillgångsredovisade	0	7 815
Ack avskrivningar markanläggningar UB varav årets avskrivningar markanläggningar	-32 822	-29 004
Bokfört värde	5 251 628	5 264 401

Årets anskaffning består av mark, Storlien 1:41. Nedskrivning av felaktigt bokförda värden har gjorts av mark som omklassificerade från kronoholmar till bidragsfastigheter samt av fastigheter som överfördes från RAÄ då även dessa fastigheter omklassificerats till bidragsfastigheter.

**Not B4 Taxeringsvärden**

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	1 180 597	1 150 195
Mark	1 542 836	1 538 776
Övriga	10 600 261	10 590 123
Summa	13 323 694	13 279 094

Förändringen beror på Skatteverkets justering av taxeringsvärdena. Under posten övriga ingår skogsmark, lantbruk och ekonomibyggnader.

**Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet**

	2015-12-31	2014-12-31
IB anskaffningsvärde	60 350	60 350
Årets anskaffningsvärde	0	0
Ackumulerade avskrivningar UB varav årets avskrivning	-36 015	-34 049
Bokfört värde	24 335	26 301

Posten avser förbättringsutgift avseende hyrd fastighet i Alexandria, Egypten.

**Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.**

	2015-12-31	2014-12-31
IB Anskaffningsvärde	7 536	7 393
Årets anskaffning	373	270
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-368	
Ackumulerade avskrivningar UB varav årets avskrivningar	-6 009	-6 088
Bokfört värde	1 532	1 575

Årets anskaffning består bl.a. av gräsklippare, mätutrustning samt övertag av inventarier från RAÄ.

**Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.**

	2015-12-31	2014-12-31
IB Anskaffningsvärde	110 946	110 724
Årets anskaffning	6 957	4 219
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-3 279	-3 996
Ackumulerade avskrivningar UB varav årets avskrivningar	-96 454	-93 000
Bokfört värde	18 170	17 947

**Not B8 Pågående anläggningar**

	2015-12-31	2014-12-31
IB anskaffningsvärde	632 836	479 871
Avslutade projekt	-185 270	-375 007
Årets investering	778 901	527 972
UB pågående anläggningar	1 226 467	632 836

Tillgångsredovisning av värde till byggnader har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning. Slutredovisning har skett senast sex månader efter slutbesiktning.

**Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2015-12-31	2014-12-31
IB anskaffningsvärde ränetkonsortiet	4 708	4 708
Årets realiserade värdeförändringar	50	
Tidigare års realiserade värdeförändring	503	
Marknadsvärde	5 261	
IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet	13 066	13 066
Årets realiserade värdeförändringar	994	
Tidigare års realiserade värdeförändring	23 561	
Marknadsvärde	37 621	
UB enligt engagemangsbesked	42 882	

Posten består av en donation avseende Hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. Innehavet i aktiekonsortiet är uppdelat i svenska aktiekonsortiet och utländska aktiekonsortiet. Svenska aktiekonsortiet uppgår till 4 768,42 st och utländska aktiekonsortiet uppgår till 1 004,24 st. Tillgångar har marknadsvärderats per 151231 och bokförts som realiserad värdeökning. 2015 års realiserade värdeökning uppgick till 1 044 tkr och tidigare års realiserade värdeökning uppgick till 24 063 tkr. Denna ändrade redovisningsprincip infördes 2015. Marknadsvärdet för 2014 var 5 211 tkr för räntekonsortiet samt 36 626 tkr för aktiekonsortierna.

IB anskaffningsvärde bostadsrätter. Reykjavik, Paris, Washington samt Vilnius	3 187	3 187
Avgår anskaffningsvärde årets försäljning, Paris, Frankrike	-1 300	
Summa bostadsrätter	1 887	3 187

**Not B10 Andra långfristiga fordringar**

	2015-12-31	2014-12-31
Posten avser långfristig hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien.	1 036	189

**Not B11 Varulager**

	2015-12-31	2014-12-31
Varulager	480	446

Varulagret har värderats till produktionskostnad och avser virke.

**Not B12 Fordringar hos andra myndigheter**

	2015-12-31	2014-12-31
Statliga fordringar	99 370	110 875
Momsfordran	107 049	81 449
Summa	206 419	192 324

Av 99 370 kr hade 73 378 tkr ej förfallit per 151231. Statliga fordringar som förfallit och var obetalda uppgick 151231 till 25 992 tkr.

**Not B13 Förutbetalda kostnader och övriga upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	11 827	14 728
Upplupna bidragsintäkter	564	16 038
Övriga upplupna intäkter	22 158	28 974
Summa	34 549	59 740

Av förutbetalda kostnader avser lokalhyror 1 620 tkr. Posten övriga upplupna intäkter består bl.a av upplupna drift- och media-intäkter 4 915 tkr, upplupna intäkter för försäljning av grus och virke 348 tkr, beräknade parkeringsintäkter 3 668 tkr, intäkter för hyresgästanpassn. ca 8 600 tkr samt övriga intäkter 4 627 tkr.

**Not B14 Avräkning med statsverket**

	2015-12-31	2014-12-31
Uppbörd		
<i>Ingående balans uppbörd</i>	0	0
Redovisat mot inkomsttitel 2215		
Avräkning och 5121 Amortering	257 759	847 849
Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215 och 5121	-257 759	-847 849
<i>Fordringar/skulder avseende uppbörd</i>	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
<i>Ingående balans</i>	82	4 207
Redovisat mot anslag	338 604	330 375
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-340 000	-334 500
Återbetalning av anslagsmedel	0	0
<i>Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde</i>	-1 314	82
Saldo avräkning med statsverket	-1 314	82

Utgående saldo 1 314 tkr beror på att SFV redovisat mindre mot anslag än vad som har tilldelats inklusive ingående balans. SFV har en anslagskredit på 10 185 tkr samt ett anslagsparande på 3 % enligt regleringsbrevet 2015. Anslagsparandet 2015 drogs in 151218 enligt regeringsbeslut och SFV kommer att återbetala ej nyttjat anslag.

**Not B15 Behållning**

**räntekonto i Riksgälden**

	2015-12-31	2014-12-31
	303 524	368 954

SFV finansierar sin verksamhet huvudsakligen med hyresintäkter och av dessa betalas drygt 500 000 tkr i förskott vilket ger stora skiftningar på räntekontot. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan -82 525 tkr och 635 430 tkr. Saldot var vid slutet av året 303 524 kr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2015-12-31 till -0,35 %. SFV har tillgång till en räntekontokredit på 200 000 (195 000) tkr, denna har under året nyttjats.

**Not B16 Övriga**

**tillgodohavanden i Riksgälden**

	2015-12-31	2014-12-31
Posten består av placering i Riksgälden avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.	6 361	5 267

**Not B17 Statskapital**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	937 516	1 344 401
Inleverans belopp motsvarande avskrivningar föregående år	-33 482	-364 360
Inleverans bokfört värde sålda fastigheter	0	-42 525
Överförda fastigheter från RAÄ	1 524	
Utgående balans statskapital	905 558	937 516

Av statskapitalet utgör 904 034 tkr ej avkastningspliktigt kapital vilket är hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga. Inlevererat belopp motsvarar kvarvarande avkastningspliktigt myndighetskapital enligt regeringsbeslut. Vid utgången 2015 är SFV:s avkastningspliktiga statskapital 1524 tkr vilket beror på att fastigheter som SFV övertog från RAÄ finansierades med statskapital.

**Not B18 Balanserad**

**kapitalförändring**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	631 675	473 017
Föregående års överskott	374 693	599 623
Inleverans resterande del av föregående års överskott inkl realisationsvinst	-110 275	-194 965
Inleverans del av årets överskott	-114 002	-246 000
Tidigare realiserad värdeförändring finansiella tillgångar	24 063	
Utgående balans	806 154	631 675

I enlighet med regleringsbrev ska överskott från försäljning av fastigheter levereras in.

**Not B19 Myndighetskapital**

**Avkastningskrav**

2015 fick SFV en ny modell för avkastningskrav. Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 4,2 % på 30 % av myndighetens lån i Riksgälden. Soliditeten är 13,84 (12,85) %.

	Stats- kapital	Balanserad kapitalförändring avgiftsfinansierad verksamhet	Kapital- förändring enligt RR	Summa
UB 2014	937 516	631 675	374 693	1 943 884
<b>IB 2015</b>	<b>937 516</b>	<b>631 675</b>	<b>374 693</b>	<b>1 943 884</b>
Föregående års kapitalförändring		374 693	-374 693	0
Inleverans enligt regleringsbrev	-33 482	-110 275		-143 757
Inleverans del av årets överskott		-114 002		-114 002
Överföring fastigheter från RAÄ	1524			1524
Tidigare års orealiserade värdeförändring finansiella tillgångar		24 063		24 063
kapitalförändring			437 674	437 674
<b>Summa årets förändring</b>	<b>-31 958</b>	<b>174 479</b>	<b>62 981</b>	<b>205 502</b>
<b>UB 2015</b>	<b>905 558</b>	<b>806 154</b>	<b>437 674</b>	<b>2 149 386</b>

#### Inleveranskrav

Avkastningskravet uppgår till 151 444 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 114 002 tkr, har levererats in, resterande inleverans, 37 442 tkr sker i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

#### Not B20 Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående avsättning	829	1 103
Årets pensionskostnad	17	162
Årets pensionsutbetalningar	72	-436
Utgående avsättning pensioner	918	829
Avsättning lokalt omställningsarbete	3 899	8 555
Summa avsättningar	4 817	9 384

2014 års utgående avsättning har ökat med 8 555 tkr då posten Avsättning lokalt omställningsarbete tidigare redovisades under Upplupna kostnader, se även not B24. Under 2015 har posten justerats ned 5 666 tkr eftersom SFV årligen har avsatt för högt belopp.

#### Not B21 Lån i Riksgälden

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad låneram enligt regleringsbrev investeringar	13 600 000	12 800 000
Beviljad låneram enligt regleringsbrev anläggningstillgångar	55 000	55 000
IB lån, bundet	10 341 000	10 041 000
IB lån investering, rörligt	1 670 878	1 670 878
IB lån anläggningstillgångar, rörligt	40 542	40 542
Årets nya/omsatta lån investering, bundet	1 883 861	1 920 000
Årets amortering	-1 950 000	-1 620 000
UB lån i Riksgälden	11 986 281	12 052 420

Skulden avser långfristig skuld till Riksgälden. Genomsnittlig bindningstid är 84 (89) månader. Genomsnittlig ränta är 2,0 (2,4) %. Lån vid årets början uppgick till 12 052 420 tkr varav rörlig del var 1 711 420 tkr. Under året har tre nya lån tagits upp på totalt 233 861 tkr, tre lån har omsatts samt ett lån på 300 000 tkr har amorterats. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 40 542 tkr. Andelen lån med rörlig ränta utgör 15 (14) % av samtliga lån.

#### Not B22 Kortfristiga skulder till andra myndigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	30 798	21 950
Mervärdesskatt	76 368	54 461
Arbetsgivaravg, fastighetskatt m.m	6 284	4 358
Summa	113 450	80 769

#### Not B23 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatt	4 622	4 254
Övriga kortfristiga skulder	10 428	5 254
Handpenning fastighetsförsäljning	2 621	472
Summa	17 671	9 980

#### Not B24 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader		
Riksgälden	154 222	189 377
Upplupna löner inkl social avgifter	8 117	6 862
Upplupen semesterlöneskuld	14 736	14 956
Övriga upplupna kostnader	86 337	72 091
Summa	263 412	283 286

Utgående balansen 2014-12-31 har justerats med (8 555 tkr) eftersom posten Lokalt omställningsarbete redovisas under Avsättningar. Se not B20.

#### Not B25 Oförbrukade bidrag

	2015-12-31	2014-12-31
Oförbrukade bidrag enskilda	10 789	12 598
Posten avser till största delen donationsmedel avseende hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.		
Oförbrukade bidrag statliga	6 449	2 813
	17 238	15 411

Nedan redovisas posten oförbrukade statliga bidrag när de beräknas tas i anspråk.

	2015-12-31	2014-12-31
-inom 3 månader		122
-mer än 3 månader till ett år	3 943	
-mer än ett år till tre år	312	426
-mer än tre år	2 194	2 265
Summa	6 449	2 813

#### Not B26 Övriga förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskotts betalning hyra	418 270	
Övriga förutbetalda intäkter	49 843	547 345
Summa	468 113	547 345

Posten Förskotts betalning hyra avser hyra för nästkommande period ( i de flesta fall månad eller kvartal). En ny redovisningsprincip för hyresavisering infördes från 2015 i samband med att nytt fastighetssystem infördes. Inga jämförelsetal för 2014 har räknats om i samband med ny redovisningsprincip och ny kontoplan.

# Definitioner i redovisningen

## Förkortningar

Bf	Bidragsfastigheter
BOA	Boarea
BIA	Biarea
FSC	Forest Stewardship Council
GWh	Gigawattimme
Ha	Hektar
Mf	Marknadshyresfastigheter
ISO	International Standard Organisation
Kvm	Kvadratmeter
Kkvm	Tusen kvadratmeter
KWh	Kilowattimme (tusen wattimmar)
LOA	Lokalarea
Mnkr	Miljoner kronor
NBI	Nöjd Boende Index
NKI	Nöjd Kund Index
NMI	Nöjd medarbetarindex
OH	Overheadkostnad
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
SBM	Statliga byggnadsminnen
SFV	Statens fastighetsverk
Tkr	Tusen kronor
UD	Utrikesdepartementet
ÖVA	Övrig area

## Definitioner

### Atemp

Golvarea i temperaturreglerade utrymmen som är avsedd att värmas till mer än 10° C och som är begränsad av klimatskärmens insida.

### Avkastningskrav

SFV ska uppnå ett resultat efter finansiella poster om 4,2 procent av 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. Avkastningskravet framgår i regleringsbrevet. Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och undantas avkastningskravet.

### Bidragsfastighet

Fastighet som SFV förvaltar och som saknar förutsättning att långsiktigt ge ett ekonomiskt överskott och därför inte har något bokfört värde.

### Direktavkastning

Kvoten mellan driftnetto och fastigheternas bokförda värde.

### Ekonomisk vakans

Bedömd marknadshyra för vakant area i förhållande till kontrakterad årshyra.

### Fastighet

En fastighet består av mark, och eventuella byggnader på denna. Sveriges land är indelat i registerfastigheter, se vidare i jordabalken (JB).

### M<sup>3</sup>ub

Mått på den verkliga vedvolymen hos ett fällt träd, stockarnas massiva stamvolym under barken.

### Investering, underhåll och drift

Utgifter för åtgärder som utförs för att behålla eller återställa fastigheterna i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år redovisas som underhållskostnader. Utgifter för åtgärder som medför en stadigvarande värdehöjning för fastigheten redovisas som investering. SFV har undantagits från 5 kap. 1 § Förordningen om årsredovisning och budgetunderlag, vilket innebär att nivåhöjande åtgärder i bidragsfastigheter belastar årets resultat. Till driftkostnader hänförs utgifter för inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer och kostnader för kyla, värme samt fastighetsskatt.

### Mediaförbrukning

Mediaförbrukning avser elenergi, vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, bränsle (fossilt och förnyelsebart) samt gas.

### Myndighetskapital och Statskapital

Se definition av *Avkastningskrav*.

SFV finansieras på samma sätt som ett företag eller ett affärsverk, med såväl lånat som eget kapital. Till lånat kapital räknas förutom lån i Riksgälden även alla övriga skulder i balansräkningen. Resten av det myndighetskapitalet – kommer dels från ägaren (staten) som kallas statskapital och dels från SFV:s resultat (balanserad kapitalförändring och kapitalförändring enligt resultaträkning). Staten kräver ränta på sitt i verksamheten placerade avkastningspliktiga statskapital. Krav på avkastning anges i regleringsbrevet.

### Nivåhöjande underhåll

Gäller bidragsfastigheter och motsvarar sådant som skulle kunna vara investeringsåtgärder i hyresfastigheter. Det som skiljer är att kostnaden för nivåhöjande underhåll skrivs av direkt. Se även investering.

### Normalårskorrigerig

Normalårskorrigerig innebär att byggnadens uppmätta klimatberoende energianvändning korrigeras med hänsyn till skillnaden mellan klimatet på orten under ett normalår och det verkliga klimatet under den period då byggnadens energianvändning mättes.

### Overhead

Overheadkostnader består främst av administrativa kostnader uppdelade i central overhead respektive förvaltningsoverhead. Central overhead avser kostnader för huvudkontoret. Förvaltningsoverhead avser kostnader för staber i förvaltningen samt utvecklingsavdelning. Overheadkostnader är fördelade per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

### Soliditet

Redovisat myndighetskapital i relation till balansomsättning.

### Vakansgrad

Vakant uthyrbar area i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång uttryckt i procent.

## SFV:s organisation

SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en aktiv styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av och ansvarar för myndigheten inför regeringen. Generaldirektören utses också av regeringen och är myndighetschef. Generaldirektören svarar inför styrelsen och dess ordförande samt är ledamot i styrelsen. Under styrelsen finns inga kommittéer.

SFV:s nya organisation trädde i kraft 1 januari 2015 där den operativa verksamheten består av

Förvaltningsavdelningen och Utvecklingsavdelningen. Inom förvaltningsavdelningen finns 15 förvaltningsområden och förvaltningsstöd. Inom Utvecklingsavdelningen finns projektledning, projektstöd, upphandling och inköp samt fastighetsutveckling. Huvudkontoret består av två avdelningar: Styrning och uppföljning samt Verkssekreteriatet.

Från och med den 1 januari 2015 omfattas SFV av internrevisionsförordning (2006:1228) och under hösten anställdes en internrevisionschef.

Styrelse		Internrevision		
GD				
Verksledning				
Styrning och uppföljning	Verkssekreteriat	Förvaltningsavdelning		Utvecklingsavdelning
Verksamhetsstyrning	Juridik och utredning	SFV Utrikes	SFV Skog	Projektledning
Redovisning	Arkiv och registratur	SFV Lund	SFV Jord	Projektstöd
Styrningssystem	Kommunikation	SFV Karlsborg	SFV Karlskrona	Upphandling och inköp
IT	HR	SFV Uppsala	SFV Göteborg	Fastighetsutveckling
	Säkerhetsskydd	SFV Regeringsbyggnader	SFV Stockholms slott	
		SFV Centrala Stockholm	SFV Rosersberg	
		SFV Djurgården	SFV Ulriksdal	
		SFV Teatrama		
		Miljö- och teknikstöd	Uthyrningsstöd	
		Kulturmiljöstöd	Kundkommunikationsstöd	
		Ekonomistöd		

## Intern styrning och kontroll

Från och med första januari 2015 omfattas SFV av förordningen om intern styrning och kontroll. Det innebär att SFV under året har tagit fram och implementerat en process som ytterligare säkerställer att myndigheten med rimlig säkerhet fullgör sina uppgifter och mål enligt kraven i myndighetsförordningen. Processen omfattar riskanalys, kontrollåtgärder och uppföljning och samtliga moment ska dokumenteras. Utöver detta ska ledningen lämna en bedömning i myndighetens årsredovisning om den interna styrningen och kontrollen är betryggande.

Intern styrning och kontroll syftar till att verksamheten genomförs enligt instruktion, regleringsbrev och verksamhetskrav. Kraven innebär att verksamheten ska utföras effektivt, enligt gällande rätt och andra förpliktelser, med en tillförlitlig och rättvisande redovisning och med god hushållning med statens medel. God intern styrning och kontroll uppnås genom att ansvar och befogenheter är tydligt delegerade och att rutiner och regler finns för verksamheten samt att man tillämpar en riskbaserad verksamhetsstyrning. SFV hade redan innan införandet av förordningen av intern styrning och kontroll en kontrollmiljö enligt ovan. SFV:s verksamhetsstyrning är god, med regelbunden uppföljning i form av dialoger med verksamheten i samband med verksamhetsplanering/budget samt tertial- och årsuppföljning, såväl som löpande uppföljning i form av interna och externa revisioner. I samband med omorganisationen som trädde i kraft 1 januari 2015 har flertalet beslut som reglerar ansvar och befogenheter setts över och förnyats, exempelvis arbetsordning, delegationsförteckning etc. Flertalet åtgärder har även genomförts under 2015 för att garantera att SFV följer förordningen om intern styrning och kontroll, nedan följer de viktigaste:

Riskhanteringsprocessen med riskidentifiering, bedömning och kontrollåtgärder infördes på ett syste-

matiskt sätt i september 2015 i samband med verksamhetsplanering och budgetering för 2016. Denna process har integrerats i ordinarie styrning. Modell för identifiering och hantering av risker samt dokumentation garanteras i det IT-system som SFV använder för att planera och följa upp verksamheten. Styrdokument avseende riskhanteringsprocessen är framtagna och har delgetts organisationen i samband med verksamhetsplanering samt har inkorporerats i ledningsprocessen.

Riskanalyser har tagits fram såväl på respektive förvaltningsområde och grupp som på en övergripande nivå för SFV. Allvarliga risker ska hanteras med en kontrollåtgärd som följs upp under 2016 enligt framtagna och kommunicerad rutin. SFV avser att följa upp risker kontinuerligt i samband med ordinarie tertialuppföljning, då en genomgång av respektive grupp/förvaltningsområdes riskanalyser ska ske vilket sedan kommer till verksledningens kännedom i form av rapporter till uppföljningsdialoger. Uppföljning av verksamhetsnära risker i organisationen inleds tertial 1 2016. En genomgång av SFV:s övergripande riskanalys sker efter uppföljning i verksamheten. SFV:s riskanalys delges sedan styrelsen, under 2015 behandlades denna på styrelsemötet i december.

SFV har under 2015 anställt en internrevisionschef som påbörjade sin anställning i augusti. I december beslutade styrelsen en internrevisionsplan och riktlinjer för internrevisionen. I november 2015 utfördes en kvalitetssäkring av projektet Nationalmuseum av internrevisionen, som presenterats för projektledningen. Under 2015 har SFV haft extern miljörevision mot ISO 14001 vilket resulterade i sju mindre avvikelser och fyra förbättringsområden. Som styrkor hos SFV angavs bland annat en tydlig och föredömlig ledningsstruktur som skapar förutsättningar för styrning och uppföljning.

# Årsredovisningens undertecknande

## Styrelsen ledamöter

Regeringen har utsett följande personer att vara ledamöter i styrelsen för SFV till och med den 31 december 2016. Generaldirektör Björn Anderson ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

- Sten Olsson, ordförande (f. 1953).  
*Ellevio AB, Kvarnholmen Utveckling AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Kulltorp Holding AB, Sicklaön Bygg Invest AB, Power Wind Partners AB, Folksam Cruise Holding AB, Kombispiel i Sverige AB, Muneris konsult AB*
- Ann-Charlotte Backlund, (f. 1956).
- Carita Bäcklund, (f. 1953).  
*Harpunds nämnden*
- Eva Carron, (f. 1964).
- Johan Davidson (f. 1972)  
*Fortifikationsverket, Luftfartsverket, Statens pensionsverk*
- Björn Anderson, generaldirektör, (f. 1958).

Vi intygar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och myndighetens ekonomiska ställning.

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten är betryggande.

2016-02-18

Sten Olsson

Carita Bäcklund

Johan Davidson

Ann-Charlotte Backlund

Eva Carron

Björn Anderson

### Blå salongen restaurerad

En av de vackraste salongerna på Tullgarns slott, den *Blå salongen*, har restaurerats. Salongen inreddes i sydtysk nyrokostil 1890 åt kronprinsessan Victoria. Sedan dess har inte mycket förändrats här. Färgen på ett par snickerier har förbättrats under åren men väggfärgen är original. På 1800-talet lade man ofta ett skikt linoljespackel på putsytan för att få en jämn yta för slutmålningen. Detta spackel krackelerar med tiden och är en av orsakerna till de sprickor som uppkommit och nu tagits om hand. Metoderna, materialet och hantverksskickligheten är densamma som på 1800-talet. Då Tullgarns slott öppnade för sommarsäsongen kunde Blå salongen besökas i sin forna prakt.



**Omslag:** Den 1 januari 2015 tog Statens fastighetsverk över förvaltningen av ett 70-tal kulturfastigheter från Riksantikvarieämbetet. Det handlar bland annat om fornlämnningar, gravfält, kyrkoruinerna och mer kända besöksmål som Glimmingehus i Skåne, Eketorps fornborg på Öland och Uppsala höggar. Det är SFV:s uppdrag att förvalta en del av statens kulturfastigheter och flera utredningar har påpekat detta. Överföringen är ett gemensamt önskemål från Statens fastighetsverk och Riksantikvarieämbetet.

Fotona visar:  
Eketorps borg – Markus Glénborg, Wikimedia Commons  
Trönö gårdskyrka, Amika 64, Wikimedia Commons  
Kronobergs slottsruin - Eva Rosander, SFV  
Uppsala höggar – Suecia antiqua et hodierna  
Glimmingehus Gunnar Bach Pedersen, Wikimedia Commons  
Drottens kyrka, Visby, Artflex, Wikimedia Commons  
Björkd, Per Ola Wiberg, Wikimedia Commons

**Tradition i utveckling.** Vi har många kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i vårt land. De är en del av vår gemensamma historia och framtid.

Statens fastighetsverk vill göra alla i Sverige stolta över statens egendomar, våra nationalbyggnader och fria marker; slott och kungsgårdar, teatrar, museer, ambassader och en sjundedel av Sveriges mark. Vi äger allt detta tillsammans och SFV:s uppgift är att förvalta det på bästa sätt.

Vi ska se till att bevara byggnadernas själ och karaktär samtidigt som vi anpassar dem efter dagens behov och användning – till nytta och glädje för både hyresgäster och allmänhet. Lika viktigt som att förmedla historien bakom dagens byggnader är att skapa ny byggnadshistoria för morgondagen. På uppdrag av Sveriges regering driver vi därför även nya byggprojekt som på olika sätt representerar vårt land.

SFV förvaltar också statens skog och mark. Det gör vi på ett långsiktigt hållbart sätt, så att biologisk mångfald bevaras och renbetesland kan brukas även i framtiden.