

# Årsredovisning 2016

## Generaldirektörens kommentar

För Statens fastighetsverk har år 2016 varit ett händelserikt år med flera utmaningar. Det är första året då vi ska driva verksamheten framåt med ett anslag som minskat med 150 mnkr. En förändring som påverkar resurssidan i en verksamhet som har ett långsiktigt förvaltningsuppdrag. De anslagsfinansierade fastigheterna har oftast komplexa kulturhistoriska värden som kräver särskilda metoder och hantverk vid restaureringsprojekt. Att få ut mer av de befintliga medlen, oavsett om vi tänker på anslagen eller hyresintäkterna, är en prioriterad utmaning för oss. Samtidigt som vi har hyresgästernas behov och verksamhet i fokus.

Att tänka nytt, tänka annorlunda och tänka än mer hållbart är en drivkraft för hela verksamheten. Under 2016 har styrelsen beslutat om en ny verksamhetsstrategi för 2017-2021 med fyra löften: Välkomnande värdskap, Tradition i utveckling, Förvaltning med samhällsnytta och Den goda arbetsplatsen. Genom dessa löften har vi konkretiserat vårt uppdrag i en framtida målbild som implementeras i verksamhetsplanen för 2017 och åren framöver.

Den 1 december 2016 gav regeringen klartecken att projektera en renovering och ombyggnad av Kungliga Operan på Gustav Adolfs torg i Stockholm. Det är ett välkommet beslut för såväl operans verksamhet som för Statens fastighetsverk. Projektet kommer att bli det största SFV någonsin tagit sig an. Under 2016 har vi drivit en rad byggprojekt, flera av dem med stor betydelse för utvecklingen av såväl kulturverksamhet-

er som offentlig administration. Ombyggnaden och restaureringen av Nationalmuseum, tillbyggnaden av Skissernas museum i Lund, ombyggnaden av regeringskansliets lokaler i kvarteret Björnen, fasadrenoveringen av Härnösands residens och renoveringen av Universitetshuset i Uppsala är några exempel.

I våra byggprojekt och i de underhållsarbeten som ständigt pågår har aspekter som energiförbrukning, giffri miljö och tillgänglighet noga vägts in. Lika viktigt är arbetet med skogsplanteringar och insatserna för att motverka fosforläckage från jordbruksmark. Vårt arbete har betydelse i omställningen till en hållbar framtid.

Onsdagen den 21 september 2016 utbröt en brand i Kasern II på Skeppsholmen. Delar av byggnaden förstördes och stora delar vattenskadades under det omfattande och långvariga släckningsarbetet. Mirakulöst stod husets stomme emot branden och vi hoppas att åtminstone kunna återställa byggnaden utvändigt.

I slutet av oktober lämnade SFV in en polisanmälan angående misstänkta oegentligheter, vilka också senare granskades och uppmärksammades i media. Som en följd av dessa händelser utsåg regeringen mig till vikarierande generaldirektör. Det inträffade har påverkat Statens fastighetsverks förtroende negativt. Samtidigt ger det oss en möjlighet att ytterligare genomlysna vår verksamhet. Vi har ett viktigt arbete framför oss. Transparens i hur vi fattar våra beslut, använder våra medel och styr vår verksamhet är grundläggande för återupprättandet av vårt förtroende.

Vi sätter punkt för ett händelserikt år genom att lyfta vårt mest uppskattade evenemang, Hemliga rum. För såväl medarbetare, samverkande hyresgäster och besökare är det något alldeles särskilt. Det var många som tog chansen att besöka något av de tio hemliga rummen som SFV öppnade en lördag i slutet av maj. "Fantastiskt vilka fina miljöer", "Det här kan ni väl göra oftare!" var några kommentarer från besökare.



*Marja-Leena Pilvesmaa*

Vikarierande generaldirektör

## Innehållsförteckning—årsredovisning 2016

|   |               |
|---|---------------|
| Generaldirektörens kommentar                                | 2             |
| <b>Resultatredovisning</b>                                  |               |
| SFV:s uppdrag   | 4             |
| Om redovisningen  | 5             |
| <b>Fastighetsförvaltning</b>                                | <b>6</b>      |
| SFV:s kunder  | 6             |
| Bevara, använda och utveckla fastigheternas värden          | 9             |
| Främja levande kulturmiljöer                                | 15            |
| Skogs- och markförvaltning                                  | 17            |
| Resurshushållning och ekonomisk effektivitet                | 19            |
| <b>Investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet</b> | <b>25</b>     |
| Förvärv av fastigheter                                      | 29            |
| Överföring av fastigheter                                   | 29            |
| Avyttring av fastigheter                                    | 29            |
| <b>Finansiell redovisning</b>                               | <b>31</b>     |
| Årets resultat  | 31            |
| <b>Verksamhetsgrenar</b>                                    | <b>31</b>     |
| Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter                    | 32            |
| Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter                    | 33            |
| Verksamhetsgren bidragsfastigheter                          | 34            |
| Verksamhetsgren mark  | 35            |
| Verksamhetsgren övrigt                                      | 36            |
| <b>Sammanfattning över väsentliga uppgifter</b>             | <b>37</b>     |
| <b>Resultaträkning</b>                                      | <b>38</b>     |
| <b>Balansräkning</b>  | <b>39- 40</b> |
| <b>Finansieringsanalys</b>                                  | <b>41</b>     |
| <b>Anslagsredovisning</b>                                   | <b>42</b>     |
| <b>Bemyndigande</b>   | <b>42</b>     |
| <b>Redovisning mot inkomsttitel</b>                         | <b>42</b>     |
| Kommentarer till årsredovisning och noter                   | 43            |
| Redovisningsprinciper                                       | 43            |
| <b>Noter</b>  | <b>44- 48</b> |
| <b>Definitioner i redovisningen</b>                         | <b>49</b>     |
| Förkortningar   | 49            |
| Definitioner  | 49            |
| <b>SFV:s organisation</b>                                   | <b>50</b>     |
| <b>Årsredovisningens undertecknande</b>                     | <b>51</b>     |
| Styrelsen ledamöter   | 51            |

### Produktionsfakta

Statens fastighetsverk 2016/2017

Text och grafisk form: SFV

Kontakt: Anna Åström, SFV, 010-478 70 00, [anna.astrom@sfv.se](mailto:anna.astrom@sfv.se), [www.sfv.se](http://www.sfv.se)

Fotografer: Förord sid 2 Jeanette Hägglund, sid 4 Torun Hammar/SFV, sid 6 Hermine Werner, sid 8 Åke E:son Lindman, sid 9 SFV, sid 11 Melker Dahlstrand, sid 12 Hermine Werner, sid 13 Christer Hermansson, sid 14 Lena Löfgren Uppsåll/SFV, Johan Persson, sid 15 SFVx2, sid 16 Nina Broberg, sid 19 Jan Naumburg/SFV, sid 23 SFV, sid 24 SFV, sid 26 Olof Thiel, sid 27 Melker Dahlstrand, sid 28 Peo Olsson, sid 30 Olle Nylind/SFV

# Resultatredovisning

## SFV:s uppdrag

Statens fastighetsverk (SFV) är en fastighetsförvaltande myndighet. Den bildades 1993 som en del ur den nerlagda Kungliga Byggnadsstyrelsen, med uppdrag att förvalta en del av statens fastigheter. De fastigheter SFV ansvarar för är sådana som

- staten långsiktigt behöver för speciella ändamål
- är av stort kulturhistoriskt värde och för vilka staten har ett särskilt ansvar
- under århundraden tillhört kronan
- har 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 är kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. Byggnaderna och miljöerna är en del av det alla i Sverige äger gemensamt genom staten. SFV förvaltar därför en del av vår gemensamma historia och framtid.

Fastigheterna består bland annat av

- 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.



### En opera i Operan

I december 2013 fick SFV i uppdrag av regeringen att, i nära samarbete med Kungliga Operan, genomföra en förstudie om hur operabyggnaden vid Gustaf Adolfs torg i Stockholm kan renoveras och byggas om. Regeringen har i december 2016 beslutat att projektet ska genomföras. Det är det största och mest komplexa projektet SFV har tagit sig an.

Regeringen har beviljat SFV 150 miljoner kronor och Kungliga Operan 38 miljoner kronor för projektningen fram till systemhandling.

## 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 utgår från regleringsbrevet och konkretiseras i Verksamhetsstrategin, mål- och budgetdirektiv, verksamhetsplan samt processer för den dagliga verksamheten och tas 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 tabeller 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 kvadratmeter redovisas har de, om inget annat anges, beräknats på total uthyrbar area, vilket definieras som 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. Införande av ny ekonomimodell från och med årsskiftet 2014/2015 innebar att verksamhetsgrenarna ändrades jämfört med innan 2015. Förändringen av verksamhetsgrenar påverkar möjligheten till jämförelse med 2014 års värden.

Från och med 2016 har komponentredovisning införts vilket har inneburit att åtgärder som tidigare klassades som underhåll och kostnadsfördes, nu klassas som investering och tillgångsredovisas. Detta har medfört markant lägre underhållskostnader 2016 jämfört med tidigare år. Kostnaderna för avskrivningar kommer i stället att öka succesivt.

I regleringsbrev framgår att redovisning ska, där det är möjligt med hänsyn till den nya indelningen i verksamhetsgrenar och införande av komponentavskrivning, innehålla motsvarande uppgifter för de två föregående budgetåren och nyckeltal för att belysa verkets finansiella ställning. Jämförelsevärden för 2014 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 2014. Läs mer om resultat per verksamhetsgren på sidorna 31-36.

### Redovisning av intäkter och kostnader per verksamhetsgren

| (Belopp i mnkr)          | Budget       |               |            | Utfall       |               |            | Fastighetsfsg |            |  | Tot         |
|--------------------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|------------|---------------|------------|--|-------------|
|                          | Int          | Kst           | Summa      | Int          | Kst           | Summa      | Int           | Kst        |  |             |
| <b>2016</b>              |              |               |            |              |               |            |               |            |  |             |
| Marknadshyresfastigheter | 2 346        | -1 511        | 834        | 2 331        | -1 604        | 727        | 143           | -40        |  | <b>829</b>  |
| Kostnadshyresfastigheter | 82           | -77           | 5          | 77           | -86           | -9         |               |            |  | <b>-9</b>   |
| Bidragsfastigheter       | 272          | -276          | -4         | 275          | -275          | 0          | 0             | 0          |  | <b>0</b>    |
| Mark                     | 171          | -83           | 87         | 179          | -99           | 80         | 18            | -1         |  | <b>96</b>   |
| Räntor/finansiella kst   | 7            | -214          | -207       | 11           | -205          | -194       |               |            |  | <b>-194</b> |
| Uppdrag                  | 1            | 0             | 1          | 1            | 0             | 1          |               |            |  | <b>1</b>    |
| <b>Summa</b>             | <b>2 878</b> | <b>-2 161</b> | <b>718</b> | <b>2 874</b> | <b>-2 269</b> | <b>605</b> | <b>161</b>    | <b>-42</b> |  | <b>724</b>  |
| <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>  |

| 2014                     | Verksamhetens |               |             | Fastighetsförsäljningar |           |            |
|--------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------------------|-----------|------------|
|                          | Intäkter      | Kostnader     | Finansnetto | Intäkter                | Kostnader | Summa      |
| 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> |

# Fastighetsförvaltning

## SFV:s kunder

**SFV ger förutsättningarna men det är våra hyresgäster och kunder som får fastigheterna att leva. Samarbetet med dem är därför av stor vikt, både i det dagliga och i det långsiktiga arbetet. Genom att genomföra kvalitetsmätningen Nöjd kund index (NKI) vartannat år får vi värdefull återkoppling och indikationer på behovet av förbättringar. År 2016 har vi följt upp förra årets mätningresultat tillsammans med kunderna.**

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

Prestationer och effekter – Hyresgäst Anpassningar, hyresintäkter, vakansgrad och NKI.

### En plats i solen

Sommaren 2015 fick Uppsala slott och Konstmuseet, genom SFV:s försorg, ett nytt kafé med lunchrestaurang och festväning. Lagom till sommarsäsongen 2016 förstärktes satsningen med en ny uteservering placerad på Uppsala slotts södra sida. Uteserveringen, som är tillgänglighetsanpassad, är utformad som ett trädäck med sarg och rymmer 50 sittande gäster.

Besökarna kan antingen slå sig ner på fasta bänkar, som löper längs sargens rundade kortsidor, eller vid bord. Såväl däckets som den fasta inredningen består av ekologiskt impregnerat trä.



### Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler

Hyresgäst Anpassningar initieras utifrån kundens behov men genomförs alltid i SFV:s regi och utifrån fastighetens förutsättningar. När hyresgäst Anpassningar planeras ska flera aspekter beaktas för att vi ska få en långsiktigt hållbar lösning utöver de marknadsmässiga villkoren. Många av byggnaderna som SFV förvaltar har genom åren anpassats för verksamheternas specifika behov.

Bland SFV:s största hyresgäster återfinns museer, Regeringskansliet, Utrikesförvaltningen, Ståthållarämbetet, Fortifikationsverket samt universitet och högskolor, alla med både specifika och komplexa behov.

### Anpassningar efter kundernas behov

Ofta genomförs hyresgäst Anpassningar i samband med underhålls- och investeringsprojekt. Under året har flera ombyggnadsprojekt genomförts.

- De största Anpassningarna har genomförts i kvarteret Björnen i regeringskvarteren Stockholm, Universitetsparken Uppsala och Lunds universitet.

I tabellen nedan anges verksamhetsanknutna åtgärder som har utförts i SFV:s fastigheter efter överenskommelse med hyresgäst. Hyresgäst Anpassningar redovisas i tabellen som genomförda åtgärder i antal fastigheter, kostnaden beror på omfattning och typ av åtgärder. Kostnaderna för hyresgäst Anpassningar vidarefaktureras hyresgästerna.

| Antal hyresgäst Anpassningar | 2016       | 2015       | 2014       |
|------------------------------|------------|------------|------------|
| Marknadshyresfastigheter     | 84         | 74         | 75         |
| Kostnadshyresfastigheter     | 6          | 4          | 5          |
| Bidragfastigheter            | 4          | 6          | 6          |
| Mark                         | 0          | 0          | 0          |
| <b>Kostnad (mnkr)</b>        | <b>270</b> | <b>148</b> | <b>131</b> |

## 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. De åtgärder och den utveckling som görs ska präglas av hänsyn till såväl byggnadens kulturhistoriska värden som till möjligheten att få ekonomisk avkastning.

För definitioner av ytmässig respektive ekonomisk vakansgrad, se Definitioner i redovisningen, sid 49.

SFV:s största ytvakanser för marknadshyresfastigheter:

- Karlsborgs fästning – har stora ytor som kräver större renoveringar samt yta som är svår att hitta lämplig verksamhet för.
- Residenset, Kristianstad – tomställdes för en eventuell avyttring av fastigheten. Försäljning är inte längre aktuell, varpå anpassning för ny hyresgäst är möjlig. Diskussioner pågår med två intressenter.
- Stumholmen Slup- och Barkasskjul, Karlskrona – består till största delen av förråd och diverse ytor som mest lämpar sig att hyra ut under sommartid.
- Skeppsgossekasernen, Karlskrona – står tom sen Fortifikationsverket flyttade. Arbete pågår med att hitta en lämplig hyresgäst.

- Tullstationen, Arlanda – 70% av fastigheten är uthyrd efter att Tullverket lämnat byggnaden. Förhandlingar om ytterligare uthyrningar pågår.

De största reduceringarna av vakansen för marknadshyresfastigheter 2016 gjordes på Vadstena slott, ambassadanläggningen i Tokyo och bostäder i Karlsborg. Dessutom har ombyggnadsprojekt påbörjats i delar av kvarteret Krubban och civilförsvarsförråd i Herrljunga har avyttrats.

## 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.

Vid senaste mätningen, hösten 2015, uppgick NKI-värdet för lokalhyresgäster till 70 på en skala mellan 0 till 100.

Under år 2016 har respektive fastighetsområde arbetat vidare med resultatet från 2015 års mätning. Vid hyresgästmöten och andra dialogtillfällen har resultatet och planerade åtgärder återkopplats till kunderna.

| Hyresintäkter och vakansgrad                             | 2016   | 2015   | 2014   | Trend |
|--|--------|--------|--------|-------|
| Hyresintäkt (kr/kvm)                                     | 1 396  | 1 372  | 1 361  | ●     |
| Ekonomisk vakans marknadshyresfastigheter (tkr)          | 35 782 | 45 763 | 53 719 | ●     |
| Ekonomisk vakansgrad marknadshyresfastigheter            | 1,8%   | 2,3%   | 2,7%   | ●     |
| Vakant uthyrningsbar area marknadshyresfastigheter (kvm) | 51 703 | 60 668 | 56 559 | ●     |
| Vakansgrad marknadshyresfastigheter                      | 4,6%   | 5,2%   | 4,5%   | ●     |

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



### **Ett väl omhändertaget lärdomssäte**

Under 2016 började SFV en omfattande renovering av Universitetshuset i Uppsala. Renoveringen kommer fortsätta under år 2017 och målet är att göra ett redan uppskattat hus än mer levande och besöksvänligt för studenter, lärare och allmänhet. Arbetet görs i nära samarbete med Uppsala universitet, och kommer att leda till en modernisering av bland annat el, tillgänglighet, belysning och akustik.

Universitetshuset är ur kulturhistoriskt hänseende en av Uppsalas främsta byggnader, centralt placerad med Gustavianum och Uppsala domkyrka som grannar. Byggnaden, som ritades av arkitekt Herman Teodor Holmgren 1877, skulle manifesteras universitetets betydelse och när det byggdes sparades det inte på något. Ett exempel på detta är husets trapphall som med sina symmetriska trapplopp och kupoler räknas som ett av Sveriges främsta arkitektoniska verk från slutet av 1800-talet.

Här finns gott om dekormåleri, specialritade möbler, oljemålningar och gipsskulpturer. Mycket tid kommer att läggas på att skydda den värdefulla interiören under renoveringen. Trappor, golv och statyer täcks med skyddsmaterial och en stor del av konsten packas ner för att tillfälligt flyttas till andra lokaler.

Parallellt med den interiöra renoveringen tas även utsidan om hand. SFV har nyligen bytt byggnadens plåttak och vi fortsätter dessutom den sedan 2014 pågående fasadrenoveringen. Till exempel byts vittande kalksten i listverk och omfattningar ut till ny sten huggen vid Kinnekulle kalkbrott och Borghamn vid Vättern.

I början av november 2016 lämnade SFV in en hemställan till regeringen med en önskan om att få bygga om även Carolina Rediviva, Sveriges första biblioteksbyggnad, belägen i centrala Uppsala.



## Bevara, använda och utveckla fastigheternas värden

**Att bevara, utveckla och använda är en komplex kombination, men tillsammans bildar 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.

SFV:s uppdrag tydliggör att vi måste göra rätt avvägningar för att finna de 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 hyresgästanpassningar, driften, det löpande underhållet och i utvecklingen av fastigheterna.

### Drift

Med drift avses inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheterna, såsom till exempel teknisk service på installationer och media. Arbetet med att minska energianvändningen är en ständigt pågående uppgift inom driftens dagliga arbete. Större insatser görs framför allt i samband med investeringsprojekt men görs även genom driftoptimering och i dialog med hyresgästerna. Totala kostnader för drift 2016 uppgår till 463 (446) mnkr.

| Drift (kr/kvm)           | 2016       | 2015       |
|--------------------------|------------|------------|
| Marknadshyresfastigheter | 281        | 269        |
| varav media              | 123        | 118        |
| Kostnadshyresfastigheter | 277        | 216        |
| varav media              | 166        | 163        |
| Bidragsfastigheter       | 200        | 190        |
| varav media              | 72         | 62         |
| <b>Totalt SFV*</b>       | <b>281</b> | <b>266</b> |

\* Inklusiva driftkostnader för verksamhetsgren mark som saknar uthyrbar area.

### Grön insida och utsida

Voksenåsen— Norges nationalgåva till Sverige efter andra världskriget, ligger i djup grönska utanför Oslo. Däremot har driften varit allt annat än grön. Åtminstone fram till 2015, när anläggningens elpanna byttes mot en bergvärmearläggning. Under 2013 påbörjade SFV och Voksenåsen tillsammans ett projekt för att energieffektivisera den 6 000 kvadratmeter stora anläggningen. I ett grönt hyresavtal gjordes en överenskommelse, som skulle sporra både hyresvärd och hyresgäst.

Genom att installera bergvärme är målet att den tidigare förbrukningen på runt 2,5 miljoner kWh per år ska halveras, vilket betyder att investeringen betalar sig på tio till tretton år.

Energiåtgärderna utförs i kombination med ett grönt hyresavtal, som ger hyresgästen ett incitament att spara ännu mer. Åtgärderna förväntas ge en besparing på runt 800 000 kr per år och är beroende av rådande elpris.

2016 har energisparåtgärderna fortsatt med isolering av tidigare oisolerade kanaler på vindar vilket har lett till ytterligare energibesparingar.



## Energianvändning

SFV satte år 2009 ett mål att minska energianvändningen med 26% till och med 2016 utifrån ett basår grundat på ett medelvärde av energianvändningen 2001-2005. Många energiprojekt och åtgärder har under åren genomförts men vi kan när 2016 års förbrukningar rapporterats se att vi inte nådde hela vägen fram, utan slutar på en besparing på 20%.

Arbetet med att sätta ett nytt energisparmål för SFV pågår nu för fullt och beräknas vara klart under första kvartalet 2017.

| Energianvändning |                 | Inrikes mf och bf | Utrikes mf* |
|------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| 2016             | kWh/kvm (Atemp) | 144               | 339         |
|                  | GWh             | 201               | 31          |
| 2015             | kWh/kvm (Atemp) | 138               | 284         |
|                  | GWh             | 210               | 26          |
| Basår            | kWh/kvm (Atemp) | 167               | 355         |
|                  | GWh             | 257               | 32          |

Avseende utrikesfastigheter har  $A_{temp}$ -ytan satts till samma antal  $m^2$  för alla ovanstående år för att få jämförbara siffror mellan de olika åren, då det är stora skillnader på de rapporterade ytorna mellan de olika åren.

Arbetet med att kvalitetssäkra  $A_{temp}$ -ytan har pågått under året och kommer fortsätta under 2017.  $A_{temp}$ -ytan har under 2016 minskats på både inrikes- och utrikesfastigheter, där av att kWh/ $m^2$   $A_{temp}$  har ökat under 2016 trots att energiförbrukningen minskat. I siffrorna ovan ingår även hyresgästen samt de abonnemang hos hyresgäster som SFV hade tillgång till då målet fastställdes. Siffrorna är normalårskorrigerade.

| Energianvändning - specifik energi* |                 | Inrikes mf och bf |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 2016                                | kWh/kvm (Atemp) | 114               |
|                                     | GWh             | 187               |
|                                     | kkvm (Atemp)    | 1 631             |
| 2013                                | kWh/kvm (Atemp) | 108               |
|                                     | GWh             | 173               |
|                                     | kkvm (Atemp)    | 1 607             |

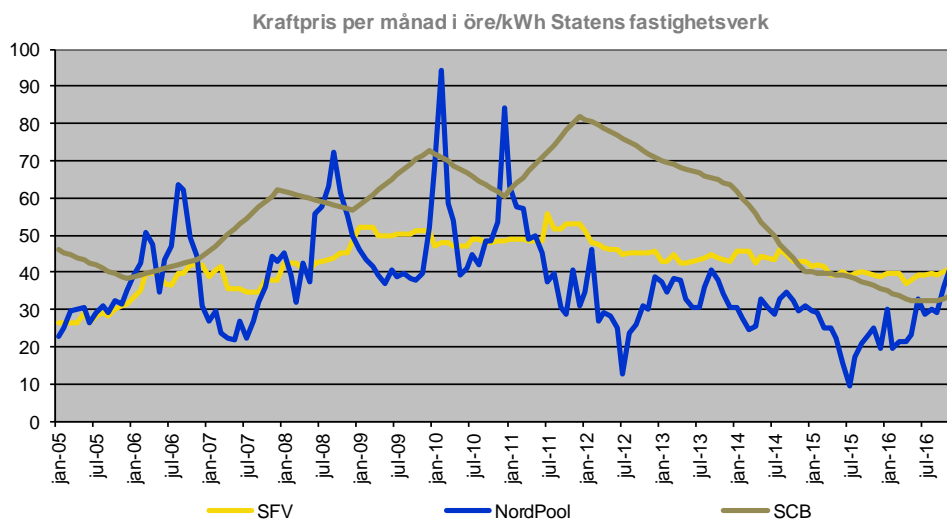
\*Specifik energi enligt Boverkets regler.

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. I Tullstation Storlien har elvärmepannan ersatts med en värmepump och ventilationen bytts ut vilket ger en årlig besparing på 40% elenergi. I Kvarteret Blåmannen har ventilationsaggregat bytts vilket har ökat värmeåtervinningen från 45% till 80% och gett en värmebesparing på 880 MWh.

Hyresgästers verksamhets och hushållsenergi ingår inte i denna rapportering. Utöver uppgifter för 2016 redovisas även referensåret 2013.

## EI

100% av den el SFV förbrukar i Sverige är förnybar, 95% vattenkraft och 5% vindkraft. Prissäkringar av el har genomförts kontinuerligt. I diagrammet redovisas fakturerat månads-elpris till följd av prissäkring jämfört med rörligt månadspris på den Nordiska elbörsen NordPool samt SCB:s medelvärden för organisationer inom motsvarande branscher.



### Pussel på hög höjd

Skifferplattorna ligger som fiskfjäll på taket till Örebro slott. Under hösten 2016 har SFV i ett investeringsprojekt låtit renovera slottstaket – sten för sten har gått igenom och bytts ut om de varit i dåligt skick.

En omläggning av ett gammalt skiffertak har få likheter med jobb som görs på byggnader med tegel eller betongmaterial där man ofta slänger de gamla takpannorna, byter ut takpapp och spikar upp ny läkt. I renoveringen av Örebro slott återanvänds cirka 90 procent av de befintliga skifferplattorna. Övrig sten är begagnade plattor från Grythyttans lager några mil nordväst om Örebro.

Att lägga skifferplattor påminner mycket om ett avancerat pussel. Plattorna är inte standardiserade utan har olika form och storlek. En stor del av hantverket är att sortera och med van hand välja rätt platta till rätt plats. De är olika tjocka och har olika färgton. För att få ett snyggt och jämnt tak gäller det att klustra plattor som passar ihop. Det är noga att plattorna ligger omlott med några centimeters marginal så att regnvatten kan rinna av utan att nå underlaget. Överlappningen ska även skydda spiken från vatten. På tornen läggs all sten om, andra ytor kontrolleras och lagas vid behov. Takpapp är faktiskt inte helt nödvändigt under ett skiffertak, i alla fall inte om taket har ett bra fall.

Urval och mönster väljs inte hur som helst. Enligt SFV:s beställning ska stenen läggas tillbaka exakt som den låg förut. Varje parti har därför fotodokumenterats så att läggarna sedan kan återställa till originalutseende.

På några av takfallen finns partier där svarta lerskifferplattor från Grythyttan ska blandas med de ljusgrå stenarna från Glava skifferbrott i Värmland, en sten som innehåller glimmer. Glavaskiffret är hårdare och därför svårare att hantera för läggarna.

Arbetet på slottet påbörjades i september 2016 och avslutades i december.



### Underhåll

Införandet av nya redovisningsregler från och med 2016-01-01 innebär att delar av tidigare underhållskostnader omklassificerats till investering och redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen. Underhållskostnader belastar resultatet det år åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet med kostnader för avskrivningar under hela perioden som investeringen avskrivs. Denna förändring innebär ett förbättrat resultat under ett antal år för att därefter vändas till ett sämre resultat till följd av ackumulerade kostnader för avskrivningar samt ökade finansiella kostnader eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden.

| Underhåll (kr/kvm)       | 2016       | 2015       |
|--------------------------|------------|------------|
| Marknadshyresfastigheter | 202        | 414        |
| Kostnadshyresfastigheter | 180        | 403        |
| Bidragsfastigheter       | 372        | 767        |
| <b>Totalt SFV</b>        | <b>252</b> | <b>510</b> |

I tabellen på sid 11 redovisas inte jämförelsetal för 2014 till följd av att ny ekonomimodell infördes 2015 som medförde justeringar av såväl verksamhetsgrenar som omklassificering av kostnader, bland annat lönekostnader.

Nyckeltalet *underhåll kr/kvm* kan betraktas som relativt högt. Underhållsåtgärder i kulturfastigheter kan ofta vara mer resurskrävande än i moderna fastig-

heter. Nyckeltalet påverkas av att flera åtgärder genomförs i fastigheter utan registrerad area, till exempel murverk, kajer, markarbeten och parkskötsel. Åtgärder i bidragsfastigheter tillgångsredovisas ej varför nyckeltalet för bidragsfastigheter är betydligt högre än för övriga verksamhetsgrenar. Vilken omfattning av åtgärder som genomförs i bidragsfastigheter påverkas även av anslagsnivån.

### Norra valvet på Stockholms slott

Under fyra års tid har SFV arbetat med att restaurera norra valvet på Stockholms slott. Lagom till sommarsäsongen 2016 blev restaureringen - som utöver samtliga ytor bland annat har bestått av konservering av gipstavlor och skulpturer - avslutad.

Det är ett omfattande restaureringsarbete som gjorts i nära samarbete med Ståthållarämbetet. Efter noggranna inventeringar och arkivsökningar har arbetet pågått i tre etapper mellan 2012-2016.

En stor del av arbetet har handlat om att konservera basreliefer och de skulpturgrupper som sitter över portarna. Men arbetet har också inbegripit att förhindra nya sprickbildningar i kolonnerna, och även ytskiktsreivering. Många skickliga hantverkare har varit involverade i processen. Det är en unik del av Stockholms slott som nu är färdigställd.

Norra valvet kom till redan på slottet Tre kronors tid och är en av de få delar som klarade den stora slottsbranden 1697. Arkitekten bakom ombyggnaden av slottets norra del, i vilken norra valvet ingick, var Nicodemus Tessin d.y.

Inventeringar efter branden 1697 visade att skadorna på valvet var små. Ett par mindre renoveringar genomfördes likväl. Därefter står valvet orört till 1840-talet då det åter är dags för nya renoveringar. Den senaste i raden av renoveringar påbörjades på 1930-talet, då av slottsarkitekt Ivar Tengbom. Den avbröts dock 1939, antagligen på grund av andra världskrigets utbrott.

För att förstå hur man skulle gå till väga startade SFV och Ståthållarämbetet en översyn av både valvets historia och dess skick år 2012.



Vid översynen upptäcktes att det fanns sprickbildningar i anslutning till de gjutjärnsförstärkningar som i mitten av 1800-talet monterats på kolonnerna. För att förhindra fortsatt sprickbildning har de demonterats samt att en del gjutjärnsdelar har rostskyddsbehandlats. På ett kolonnpar har gjutjärnet ersatts med nyhuggen sandsten.

Norra valvets restaurering färdigställdes till Hans Majestät Konungens 70-årsdag i slutet av april. Strax efter midsommar öppnades valvet för stockholmare och turister.

## De största genomförda underhållsprojekten

Projekt i marknadshyresfastigheter respektive kostnadshyresfastigheter genomförs ofta som en kombination av underhålls- och investeringsåtgärder. Flera av projekten pågår under flera år. Totalt har under året underhållsåtgärder genomförts till en kostnad av 417 (856) mnkr. SFV:s största underhållsprojekt var följande, kostnaden avser av SFV nedlagda underhållsmedel under 2016:

- Fasadrestaurering etapp 6-9 Stockholms slott, 20 mnkr, bidragsfastighet.
- Ombyggnad ambassadkansli, London Storbritannien, 14 mnkr, marknadshyresfastighet.
- Renovering tak, Skokloster slott Håbo, 14 mnkr, bidragsfastighet.
- Fasadrestaurering etapp 3-5 Stockholms slott, 9 mnkr, bidragsfastighet.
- Ombyggnad Tyghuset för hyresgäst, Landskrona citadell, 4 mnkr, bidragsfastighet.
- Ombyggnad Tyghuset, förskola, Landskrona citadell, 3 mnkr, bidragsfastighet.
- Upprustning förläggingsbyggnad, Rosersberg, 3 mnkr, marknadshyresfastighet.
- Renovering bro, Kronobergs slottsruin, Växjö, 3 mnkr, bidragsfastighet.
- Nytt pumphus, Drottningholms slott, Stockholm, 3 mnkr, bidragsfastighet.
- Upprustning och renovering, ambassadanläggning, Helsingfors, Finland, 3 mnkr, marknadshyresfastighet.

## 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. Ett exempel på hur vi kan ge en av våra hyresgäster större möjlighet att utveckla sin verksamhet på är den nya piren på Hamneskär. Läs vidare till höger.

I 2016 års regleringsbrev finns formulerat ett särskilt regeringsuppdrag rörande utvecklingen av Blasieholmen. SFV har överklagat detaljplanen för Nobel Center, Blasieholmen Stockholm, då byggnaden ansetts vara för stor, inte stödja kulturmiljön på holmen samt då trafikfrågorna inte har ansetts vara lösta. Utöver det följer även SFV planerna på arbetstunnel för ny tunnelbana till Nacka. Tunneln kommer att få sin mynning på Blasieholmen. I övrigt har SFV kontinuerlig kontakt med staden samt med RAÄ avseende utformningen av marken kring Nationalmuseum.

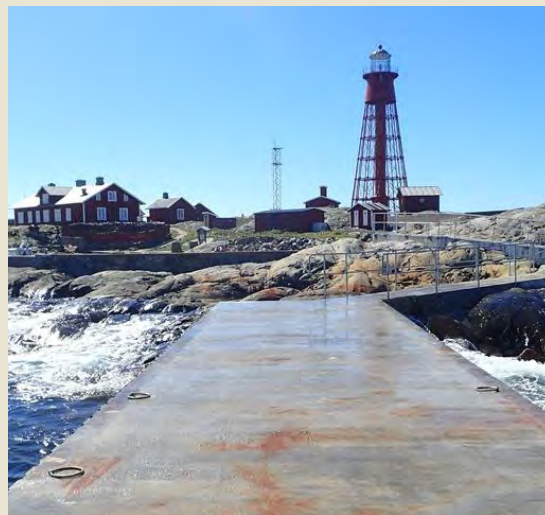
## Läge att lägga till

Tillgänglighet till kulturarvet kan både betyda att undanröja fysiska hinder men också att skapa tillgänglighet till berättelser. På Hamneskär stämmer det ovanligt bra in på både och. Under sommaren 2016 byggdes en 20 meter lång pir som kan ta emot såväl turbåtar som privatbåtar med upp till tre meters djupgående. På land finns en nyanlagd tillgänglighetsanpassad gångväg, för den som till exempel kommer i rullstol eller med barnvagn.

Utöver den stora tillgänglighetsvinsten bidrar den nya piren även till en mer hållbar miljö. Tidigare har man ofta, för att få i land ett större antal passagerare, använt energislukande ribbåtar eftersom de bättre klarat av att lägga till i den grunda hamnen.

Den nya piren har kommit till stånd genom ett samarbete mellan SFV och Pater Nosters vänner.

På ön står fyren Pater Noster från 1868. En gång beboddes ön av både fyrmästare, fyrvaktare och deras familjer. Fyren ritades av Gustaf von Heidenstam, pappa till författaren Verner von Heidenstam. Idag finns det pensionat och en konferensanläggning på Hamneskär. Pater Noster är latin och betyder Fader vår. Ett namn som tros kunna härledas till att bönen skulle ge trygghet i det strömma vatten som omger ön.



## Tulpanträd till Filosofgången—

### Ett långsiktigt och tålmodigt arbete med trädförnyelse och restaurering i "Egentliga" Lundagård

I juni i år slutfördes arbetet med att restaurera Filosofgången samt en snedställd lindallé. Båda i det som kallas Egentliga Lundagård, som ursprungligen anlades som södra delen av Lunds första botaniska trädgård under mitten av 1700-talet. Trädgården utfördes enligt barockens stilideal efter en plan av slottsarkitekt och överintendent Carl Hårleman 1745. De träd som planterades i de alléer som inramade boskékvarteren var alm, lind, hästkastanj och ask.

Planerna för förnyelsen påbörjades redan vid slutet av 1980-talet. Då utlystes en arkitekttävling för hur restaureringen skulle gå till. Motto för vinnande förslaget var "Ett svårskött pastorat", vilket tydligt karaktäriserar de utmaningar som funnits i projektet. Egentliga Lundagård vilar på lämningar av den gamla biskopsgården, som hade stor betydelse för tillkomsten av Lunds stad och även Lunds universitet. Lämningarna i form av byggnader, murar och raseringsmassor har undersökts både fysiskt och på andra sätt under projektets gång och krävt arkeologisk kontroll under hela dess utförande. Genom gott samarbete med länsstyrelsen och arkeologer, flera särskilda arkeologiska undersökningar samt anpassningar i utförandet, har problem kunnat lösas och kunskapen om platsens långa historia ökat betydligt. För projektet har de långsiktiga målen och dess genomförande samt även samarbetet mellan fastighetsägarna i hela Lundagård; Lunds kommun, Lunds domkyrka, Akademiska föreningen och SFV, varit betydelsefullt.

Efter inledande markåtgärder som förbättring av gångvägar samt avvattningsrännor och kantsten i gatsten avstannade arbetet 1997 för att återupptas cirka tio år senare. Under projektets uppehåll hade de flesta almarna i den så kallade Processionsgångens allé dött av ålder och almsjuka. I askallén fanns bara en gammal, dålig ask kvar och ersättningsträden av ask, som planterats i dessa alléer, hade fått askskottsjuka och var döende och dåliga. Även de gamla



hästkastanjerna i Filosofgången var i nedsatt kondition och var extra farliga på grund av de cementförstärkningar som utfördes i dess stammar på 1920-talet.

Idag är fyra av de ursprungliga alléerna helt restaurerade och förnyade, medan enstaka träd är ersatta inom de kvarvarande tre. På grund av de forna trädarternas sjukdomar har både alm och ask fått bytas ut till avenbok och hästkastanjerna till tulpanträd.

## 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 vart fjärde år arrangera evenemanget Hemliga rum är ett av de sätt vi når besökarna på. 2016 genomfördes det för fjärde gången.**

**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 besöksnäringsringen. 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.

### Besöksmål

Att utveckla besöksmål är en stor del av att i samverkan levandegöra SFV:s fastigheter. En viktig hörsten i besöksmålsplanering är att ha uppdaterad kunskap om besökarna. Besöksmålsräknarna ger insikter som hjälper både SFV och våra hyresgäster att fatta bättre beslut vid planering, prioritering och uppföljning av investeringar. Med korrekt information som underlag kan beslut fattas som sparar pengar, ger lärande, nöjdare hyresgäster och mer nöjda besökare. Under 2016 har det överlag varit en positiv utveckling av besökarantalen.

| Antal besökare  | 2016    | /dag | 2015    | /dag |
|-----------------|---------|------|---------|------|
| Kalmar slott    | 304 516 | 834  | 280 340 | 768  |
| Huseby bruk     | 60 421  | 166  | 64 218  | 176  |
| Vaxholm kastell | 76 567  | 210  | 61 410  | 168  |
| Hovdala slott   | 90 903  | 249  | 80 453  | 220  |
| Borgholms slott | 104 359 | 286  | 83 893  | 230  |
| Roma kungsgård* | 82 994  | 464  |         |      |

\* Mätaren på Roma kungsgård, Gotland, installerades juli 2016.

### Hotel Skeppsholmen vann tillgänglighetspris

I december 2016 fick SFV ta emot Stockholms stads tillgänglighetspris, S:t Julianpriset, för ombyggnaden och renoveringen av Hotel Skeppsholmen. SFV prisades för att genom samarbete, smarta lösningar och medvetenhet ha lyckats tillgodose tillgänglighet samtidigt som kulturhistoriska värden bevarades.

### En hjälpsam arbetskamrat

När SFV i december skulle utföra träd- och naturvård i en del av nationalstadsparken vid Ulriksdals slott hade vi hjälp av fyra arborister/naturvårdare men också av fyra nordsvenska hästar. Orsaken till att det blev en hästentreprenad beror i huvudsak på att det är mer skonsamt för marken. Uppdraget var att gallra sly och bygga så kallade faunadepåer, där stockar och grenar lämnas kvar på marken för att gynna insekter och flora.



### En dag, en chans

Vart fjärde år arrangerar SFV evenemanget Hemliga rum, ett uppskattat sätt att direkt möta våra besökare. Residenset i Göteborg var en av platserna och dit kom 1 845 intresserade besökare. Läs mer om evenemanget på sid 16.



## Kulturarvet är allas

Bland kriterierna för tillgänglighet ingår information som en aspekt. SFV:s kommunikation pågår kontinuerligt i form av trycksaker, pressaktiviteter, film, digital information och skyltar. I samarbete med hyresgästerna har interaktiva kommunikationsstationer placerats utomhus på Riddarholmen, vid Etnografiska museet och Naturhistoriska museet i Stockholm.

Gripsholms slott i Mariefred, Lundagård i Lund och världsarvet Birka-Hovgården på Adelsö och Björkö, utanför Stockholm, är exempel på platser där nya skyltar guidar och informerar besökaren.

Foldern "Torpet – historik och skötsel" togs fram till fritidshusyresgäster och finns tillgänglig på [sfv.se](http://sfv.se). Från restaureringen av Läckö slottskyrka, Lidköping, har ett antal filmer tagits fram om arbetet med målerikonservering.

## SFV i press och sociala medier

2016 är ett starkt år för SFV:s pressarbete. Det samlade medievärdet är nära dubbelt så högt som under 2015. 2016 är SFV agendasättande huvudaktör i en tredjedel av publiciteten vilket gör att vi till stor del får ut våra budskap. Huvudaktörskapet är framförallt sammankopplat med de proaktiva insatserna kring Hemliga rum samt renoveringarna av Stockholms slott och Nationalmuseum.

### Hemligheter väcker intresse

Då SFV under lördagen den 28 maj 2016 gläntade på dörren till tio av Sveriges hemligaste rum var det många som tog chansen att lära sig mer om sitt kulturarv. På flera ställen ringlade köerna långa redan då dörrarna öppnades. De tio utvalda platserna, spridda över sex landskap, lockade många intresserade och engagerade besökare i alla åldrar. Evenemanget Hemliga rum 2016 har redovisats i en rapport klar i december i år. I år, 2016, är det för fjärde gången som SFV arrangerar *Hemliga rum*. 2016 års besöksantal uppgick till nära 20 000.



Under året har fem pressvisningar arrangerats och ett 30-tal pressmeddelanden publicerats. Det totala antalet publicerade artiklar är 2 064 stycken och räckvidden, det vill säga antalet potentiella läsare, uppgår till 136 miljoner.

SFV får något mer kritik under 2016 jämfört med föregående år, framförallt under hösten då debatten om marknadshyror samt Kalla faktas första reportage skapar negativ publicitet.

I december 2016 kontaktades SFV av media angående bostäder på Rosersbergs slottsområde och efter det påbörjades en medial granskning med anledning av eventuella oegentligheter som SFV polisanmält i slutet av oktober. Av naturliga skäl var publiciteten negativ eftersom den handlade om mycket allvarliga händelser som kan ha förekommit på SFV.

Under 2016 har SFV producerat fyra nummer av tidskriften Kulturvärden med en upplaga på 17 000 exemplar, varav 2 500 går till betalande prenumeranter och resterande upplaga främst går till hyresgäster, uppdragsgivare och samarbetspartners samt delas ut vid evenemang och i informationssyfte.

Vi har producerat 15 nummer av SFV:s digitala nyhetsbrev. Nyhetsbrevet, som har tusen prenumeranter, går bland annat till samarbetspartners, kunder och journalister.

SFV:s webb har haft drygt 400 000 unika besökare, en ökning med drygt 20%. Det kan förklaras av projektet Hemliga rum och av ett aktivt arbete i sociala medier med länkar till [www](http://www.sfv.se).

Allmänhetens engagemang på sociala medier växer och därför har också SFV ökat sin närvaro på främst Facebook och Instagram. På Facebook har SFV nått 4 500 (3 000) följare. På Instagram har SFV 2 395 (700) följare.

I det nätverk av "Myndigheter på sociala medier" där SFV deltar får vi mycket goda placeringar på just engagemang från våra följare. Vi har haft två månadslånga kampanjer, en i samband med Hemliga rum och den andra i form av en julkalender på tema hållbarhet.

På Instagram har vi också haft ett framgångsrikt år. SFV:s mål var att fördubbla antalet följare men de har istället mer än tredubblats. Vi har fått beröm från våra följare men diskussionerna har ibland också varit ifrågasättande. Oavsett vilket är dialogen med våra följare alltid intressant och gör oss till den tillgängliga och öppna myndighet vi vill vara. Hemliga rum-kampanjen i april gav oss, tack vare ett starkt bildspråk, många nya följare.



## 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 samt historiskt unika jordbruksmarker. Genom förvaltningen av skog och mark påverkar SFV även djurens miljö, från småkryp till köttdjur.**

**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. Volym, fritt virke renskötare.

### 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.

#### Skogens klimatnytta

Med klimatnytta menas skogens förmåga att motverka ökningen av koldioxid i atmosfären (CO<sub>2</sub>). Det sker dels genom att växande skog binder CO<sub>2</sub> ur luften. Den skog som avverkas gör också en klimatnytta, s.k. substitutionseffekt, på så sätt att den kan ersätta/minska utsläpp som annars skulle komma från olja, stål och betong.

Beräkningar visar att klimatnyttan i SFV:s skogar/skogsbruk motsvarar 1 300 000 ton CO<sub>2</sub>, vilket i sin tur motsvarar mer än 10% av utsläpp från personbilar i Sverige.

2016 års FSC-revision hölls på SFV:s södra distrikt med fältkontroll på fastigheter i Stockholmsområdet. Tre mindre avvikelser noterades gällande dokumentation av biobränsle samt förtydligande av FSC-certifikat på fakturaunderlag.

Årligen utförs en inventering av åtgärder utförda i skogsbruket som sammanställs i "grönt bokslut". Inventeringen 2016 avser åtgärder utförda 2015. Målen nåddes avseende natur- och kulturhänsyn i skogsbruket för samtliga åtgärder utom förnygringsavverkning. Inga skador på forn- eller kulturminnen påträffades. Resultatet avseende kvalitet i skogsvården för att tillvarata skogens produktionsförmåga visade på en klar förbättring mot tidigare år. Målen nåddes för alla åtgärdstyper utom gallring. Som en konsekvens av resultatet från Grönt bokslut upprättas årligen en handlingsplan för att ständigt förbättra verksamheten.

### Strategi för hållbart skogsbruk

I enlighet med ett särskilt regeringsuppdrag så har SFV under 2016 tagit fram en ny skoglig strategi. Strategin innehåller en avverkningsberäkning där skogens tillväxt och skötsel simuleras och optimeras utifrån givna förutsättningar. Vidare sammanfattas strategin i arton punkter som beskriver hur SFV vill bedriva skogsbruket den närmsta 10-årsperioden.

- Den årliga avverkningsnivån kommer att ligga på 120 – 140 000 kubikmeter (27% av tillväxten).
- Den beräknade värdetillväxten är 22 mnkr per år tack vare ökat virkesförråd i produktions-skogen.
- Ytterligare 72 000 ha frivilliga avsättningar för naturvård kommer att pekats ut under planperioden. Det innebär att cirka 80% av SFV:s produktiva skogsmark på sikt kommer att vara avsatt för naturvård.
- Förtydligade rutiner för kontroll av naturvärden innan avverkning och förstärkt program för inventering av naturvärden borgar för att inga värdekärnor avverkas.

| Skogsvård 2016         | Södra Sverige |              | Norra Sverige |              |
|------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                        | Ha            | kr/ha        | Ha            | kr/ha        |
| Hyggesrensning         |               |              | 442           | 4 814        |
| Markberedning          | 34            | 3 749        | 623           | 1 920        |
| Plantering             | 30            | 13 485       | 680           | 5 435        |
| Röjning                | 301           | 3 260        | 2 646         | 1 807        |
| <b>Total skogsvård</b> | <b>365</b>    | <b>4 146</b> | <b>4 391</b>  | <b>2 688</b> |

## Levande skogar

Totalt sett är två tredjedelar av SFV:s produktiva skogsmark skyddad både formellt i naturreservat och frivilligt skyddad. SFV:s frivilliga avsättningar för naturvård ökade under 2016 med 1 225 ha. Naturvårdande skötsel har utförts på 165 (141) ha. SFV har ett mål att misslyckade föryrgringar från 1960—80-talen ska identifieras och åtgärdas. 2016 har 227 (239) ha återbeskogats i Norrbotten.

*Södra Sverige:* Planteringskostnaden ökade på grund av plantering med större och fler plantor per ha än tidigare. Markberedningen fördröjades av högre andel riktad markberedning.

*Norra Sverige:* Kostnad för hyggesrensning är högre än genomsnittsvärdet för branschen på grund av stor andel röjning inför återbeskogning vilket är dyrare än normal hyggesrensning. Plantering är något dyrare och röjning billigare än genomsnittet för branschen.

## Storslagen fjällmiljö

Ett nytt stort naturreservat Stihkejohke (Stekenjokk) är föreslaget i Jämtland på mark förvaltd av SFV.

## SFV ska främja samverkan mellan skogsbruk och rennäring

Enligt regleringsbrevet ska SFV främja samverkan mellan skogsbruk och rennäring. SFV har därför regelmässiga samråd med berörda samebyar inför avverkningar. Under året har SFV haft samråd med rennärningen om sammanlagt 48 åtgärder. I samråden har SFV kommit överens om att skjuta på avverkningen på fem objekt och att genomföra åtgärder för att underlätta för rennärningen på 14 ha. SFV har också under året lämnat ut 460 m<sup>3</sup> fritt virke till renskötare.

| m <sup>3</sup> fub            | 2016 | 2015 | 2014 | Trend |
|-------------------------------|------|------|------|-------|
| Volym fritt virke, renskötare | 460  | 345  | 345  | ●     |

## Jord

SFV förvaltar jordbruksegendomar i södra och mellersta Sverige. De ägs av staten, på grund av sina kulturhistoriska värden, genom donationer, inköp eller expropriering. De utgörs främst av kungsgårdar, militära boställen och kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark med en sammanlagd areal av ca 25 600 ha. SFV förvaltar även 10 500 ha jordbruksmark på uppdrag av Fortifikationsverket. Marken är framför allt övningsområden och marker runt flygfält som Försvarsmakten behöver för sin verksamhet. Under 2016 har det tecknats ett nytt treårigt avtal med Fortifikationsverket för detta uppdrag.

Det har gjorts några större investeringar under året, bland annat ett nytt ridhus på Edeby gård, Lovö, Ekerö kommun och en tillbyggnad till dikostallet på Kungsbergs gård, Strängnäs. Højningar av hyror och arrenden har gett högre intäkter. För att vidmakthålla och utveckla goda relationer till jordbruksarrendatorer, fritids- och hyresgäster har en kundkommunikationsplan tagits fram.

Under 2016 har två nya gårdsarrendatorer tillträtt; på Højentorp kungsgård, Skara och Tuna kungsgård, Linköping. Processen att hitta nya jordbruksarrendatorer är ofta tidskrävande. Genomsnittsåldern för SFV:s jordbruksarrendatorer är relativt hög vilket innebär att vi kommer att stå inför samma uppgift under de kommande åren.

Arbetet för att öka den biologiska mångfalden och minska kväve- och fosforutsläpp från SFV:s jordbruksegendomar pågår, bland annat genom information på årets arrendatorträff. Digitaliseringen av kartor över SFV:s jordbruksmarkinnehav är avslutad. GIS-skikten som vi har tagit fram används bland annat i ett pilotförsök för att minska växtnärläcksaget på tre av gårdarna SFV förvaltar.

## Kronoholmar

SFV förvaltar ca 1 700 kronoholmar längs kusten, i Vänerne, Vättern och Højlmaren. På Brämön, i Väster-norrland, planerades ett EU-projekt gällande utveckling av besöksmålnärningen och SFV hade förbundit sig att under 2016-2017 bidra med knappt 4 mnkr av den totala projektramen på 47 mnkr. Eftersom projektet inte erhöill medel från Tillväxtverket är SFV:s medfinansiering skjuten på framtiden. Övriga medverkande är länsstyrelsen, landstinget, Sundsvalls kommun och EU:s strukturfond.

## Resurshushållning och ekonomisk effektivitet

**För att stärka en hållbar förvaltning har myndigheten utvecklat verksamhetsstrategin med fyra löften till vår omvärld. Genom att fokusera på ett lättillgängligt och levande ledningssystem vill vi etablera ett gemensamt arbetssätt som värdesätts av medarbetare och kunder. Av hösta prioritet är även utveckling av processen för intern styrning och kontroll.**

**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 3,8 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 – Kompetensförsörjning. Certifikat inom miljö. Avkastning. NMI. Administrationskostnader.

### Vårt sätt att arbeta

SFV har som huvuduppdrag att förvalta viss del av det statliga fastighetsbeståndet och i uppdraget ingår att vi ska bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. Detta återspeglades i verksamhetsstrategin för 2016-2020 och har vidare utvecklats under året i verksamhetsstrategin och verksamhetsplan/budget för 2017-2021.

Verksamhetsstrategin 2017-2021 och verksamhetsplan/budget klargör ytterligare vad en hållbar förvaltning innebär och hur SFV kan ta kloka och väl avvägda beslut på vägen dit. Verksamhetsstrategin inkluderar verksamhetsidé, våra värderingar och målbilden vilken uttrycks som fyra löften till vår omvärld; Välkomnande värdskap, Tradition i utveckling, Förvaltning med samhällsnytta och Den goda arbetsplatsen. Mål- och strategiarbetet är flerårigt med långsiktiga mål och delmål vilka bryts ner i aktiviteter vid verksamhetsplaneringen. Detta, med stöd av principer för en hållbar utveckling, förtydligar och förstärker verksamhetsstyrningen.

Den 1 september 2016 genomfördes en organisationsjustering, vars syfte var dels att ytterligare förtydliga organisationen, dels att skapa bättre förutsättningar för ett hållbart ledar- och medarbetarskap.

SFV har länge haft processer i ett ledningssystem som vi kallar Vårt Sätt att Arbeta (VSA). Synpunkter kring VSA har bland annat varit att det är svårt att hitta i och att det inte hjälper medarbetaren att förstå

### Hållbart engagemang

Omkring 300 av SFV:s personal har deltagit i lokalt hållna engagerande samtal om hållbar utveckling för att ge ett gemensamt förhållnings-sätt och förståelse för vad hållbarhet betyder för SFV. Samtalen har lett till ett starkt engagemang i hela organisationen, som här, hos kollegorna i Göteborg.



SFV:s verksamhet. I samband med den omorganisation som genomfördes januari 2015 blev det än mer uppenbart att vi jobbar på olika sätt. Mot bakgrund av detta inleddes en översyn av våra processer. Syftet var att skapa ett lättillgängligt och levande ledningssystem som används av alla, alltid. Ett lättillgängligt och levande ledningssystem innebär att man har ett gemensamt, etablerat arbetssätt och att man vet var och hur man hittar stöd för sitt arbete.

Syftet var även att etablera en väl fungerande förvaltning av ledningssystemet/processerna samt att se över hur processerna presenteras. Många medarbetare har under året engagerat sig i detta arbete med ökat fokus på helhet och sammanhang samt hur or-

ganisation och forum kring vårt ledningssystem ska fungera. Under året har SFV bland annat tagit fram huvudprocesskartan och kartlagt huvudprocesserna respektive ledningsprocesserna.

Den uppdaterade huvudprocesskartan kopplar SFV:s verksamhetsidé och uppdrag till våra arbetssätt och processer. Den har för avsikt att ge en gemensam bild av varför SFV finns och bidra till att vi gör rätt saker. Den har även varit utgångspunkten för de genomförda processkartläggningarna. Det är ett omfattande förändringsarbete som är påbörjat men fortfarande återstår mycket.

En extern revision av vårt miljöarbete inom ISO14001 har genomförts. Det revisorerna främst reviderade var styrning och genomförande av verksamheten kopplat till miljöpåverkan. Resultatet av revisionen var bra och liksom föregående år lyftes särskilt hur miljöarbetet integrerats i styrningen av verksamheten. SFV har tydlig styrning via verksamhetsplaneringsarbetet, bra helhets- och verksamhetsperspektiv där ledningssystemet är byggt utifrån verksamhetens krav. Kompetensen och miljöengagemanget är stort i hela organisationen och resultat av miljöarbetet visar en positiv trend.

Naturvårdsverket, som årligen i enlighet med Förordningen (2009:907) om miljöledning i statliga myndigheter, utvärderar myndigheternas arbete med miljöledning, rankar SFV bland de 18 bästa myndigheterna vad gäller hur väl det systematiska miljöarbetet är integrerat i verksamheten. Ingen myndighet fick maximala 23 poäng och SFV fick 19 poäng.

| EA-värdering | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | Trend |
|--------------|------|------|------|------|-------|
|              | BA   | B    | AA   | BB   | ●     |

SFV fick för år 2015 betyget BA i Ekonomistyrningsverkets (ESV) ekonomiadministrativa (EA) värdering, vilket är samma koncernvärde som 2014 och samma myndighetsvärde som 2013.

År 2014 såg ESV över EA-värderingen och myndigheterna utvärderades det året endast på koncernvärdet.

## Intern styrning och kontroll

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.

### Processen

SFV har under året vidareutvecklat processen som ska säkerställa att myndigheten med rimlig säkerhet fullgör sina uppgifter och mål enligt kraven i myndighetsförordningen. Processen omfattar riskanalys, kontrollåtgärder och uppföljning, samtliga moment dokumenteras.

Riskanalyser tas fram såväl på respektive enhet och fastighetsområde som på en övergripande nivå. Allvarliga risker hanteras med en eller flera kontrollåtgärder som följs upp. Risker följs kontinuerligt upp i samband med verksamhetsplanering och budgetering samt vid ordinarie tertialuppföljning, då en genomgång av respektive fastighetsområdes/enhets riskanalyser görs. Därefter görs en uppföljning av SFV:s övergripande riskanalys och denna delges sedan styrelsen. Modell för identifiering och hantering av risker samt dokumentation säkerställs i det IT-system som SFV använder för att planera och följa upp verksamheten.

Uppföljning av risker genomfördes 2016 vid uppföljning av tertial 1 och tertial 2 samt vid verksamhetsplanering och budgetering.

Under året har processen vidareutvecklats inom bland annat följande områden:

- Fastighets- och enhetschefer har gjort en självutvärdering gällande intern styrning och kontroll för det egna ansvarsområdet. Resultatet från självutvärderingen utgör ett av underlagen för ledningens bedömning av den interna styrningen och kontrollen.
- Med chefernas utvärdering som underlag har respektive direktör gjort motsvarande utvärdering utifrån sitt ansvarsområde som linjeför och processägare.
- Det har tydliggjorts att medarbetare kan vända sig till internrevisionschefen eller chefsjuristen vid misstanke om oegentligheter.

Sammanställning av chefernas helhetsbedömning av hur väl den interna styrningen och kontrollen fungerar gav resultatet; 55% Fungerar men kan förbättras, 38% Väl fungerande, 7% Behöver åtgärdas. Områden som cheferna främst noterat att det finns förbättrings- och bristområden inom är:

- Rutiner/processer för att hantera det löpande arbetet, t.ex. handlägga ärenden.
- Rutiner för att säkerställa att regelverk och beslut följs.
- Rapportering av eventuella incidenter.

Områden som cheferna angivit fungerar bäst är:

- Kunskap om verksamhetens mål och uppdrag.
- Rutiner/processer för att planera, följa upp och utveckla verksamheten.

### Misstanke om oegentligheter

Den 27 oktober 2016 lämnade SFV in en polisanmälan till Nationella operativa avdelningen (NOA), avseende misstankar om oegentligheter gällande en före detta medarbetare. Anmälan föregicks av intern utredning och utredning av extern revisionsbyrå.

Åklagaren beslöt sedermera att inleda förundersökning och att anhålla den före detta medarbetaren på grund av misstänkt trolöshet mot huvudman och tagande av muta. Hans hustru anhölls samtidigt misstänkt för medhjälp till trolöshet mot huvudman. I anslutning till detta beslöt åklagaren även att anhålla SFV:s generaldirektör och en fastighetsdirektör på grund av misstänkt trolöshet mot huvudman med motivering att de ska ha underlåtit att utöva sitt tillsynsansvar. Senare har även två personer hos två olika leverantörer till SFV delgivits misstanke om brott givande av muta och medhjälp till trolöshet mot huvudman. Totalt har åklagaren därmed, fram till och med den 9 februari 2017, delgett sex personer misstanke om brott. Samtliga misstänkta brott har av åklagaren bedömts som grova.

Det inträffade har allvarligt påverkat tilliten till SFV, till vår verksamhet och vår interna styrning och kontroll. Arbetet med att återupprätta förtroendet pågår för fullt och har högsta prioritet. Arbetet genomförs genom ytterligare implementering av regelverk mot oegentligheter, säkerställande av tillämpning av beslutade regelverk mot oegentligheter samt genom strukturerade kontrollåtgärder för regelefterlevnad.

Riksrevisionen har i rapporten "Statliga myndigheters skydd mot korruption" konstaterat att det för myndigheter, förutom en väl utvecklad styrning och kontroll, även behövs riktade åtgärder mot identifierade risker samt ett aktivt ledarskap. SFV har vidtagit och planerar nedanstående åtgärder.

### Upphandling

Upphandling och inköp är ett identifierat riskområde i de flesta verksamheter och inte minst inom byggverksamhet och fastighetsförvaltning. Ett flertal åtgärder inom detta område har redan vidtagits och ytterligare kommer att vidtas.

En viktig åtgärd är att samtliga annonserade upphandlingar snarast kommer att genomföras centralt via SFV Upphandling. Ett led i detta är upphandlingen av upphandlingskonsulter som blir klar under februari 2017. En handlingsplan för att uppnå målet tas fram under första tertialen 2017.

Uppföljningen och kontrollerna inom upphandlingsområdet har redan förstärkts inom flera delar och ytterligare åtgärder kommer att genomföras under 2017 och internrevisionschefen kommer att granska hur väl SFV följer regler och rutiner. Utbildningar är inplanerade våren och hösten 2017.

### Ytterligare åtgärder

Förutom inom upphandlingsområdet planeras och genomförs ytterligare åtgärder, bland annat följande:

- Vi planerar fortsatt löpande utbildningsinsatser och fortsätter påminna om befintliga rutiner och regler.
- Under internrevisionschefens ledning kommer en extern granskning att genomföras i början av 2017. Granskningen kommer att omfatta följande: Finns implementerade ändamålsenliga och fungerande rutiner för att säkerställa en god intern styrning och kontroll? Finns det en tillfredställande kunskap om gällande styrande dokument och regler? Hur sker uppföljning för att säkerställa en god intern styrning och kontroll? Granskningen kommer att fokusera på områden som är särskilt utsatta för oegentligheter, exempelvis inköp och upphandling, muta och bestickning, bisysslor och representation.
- Internrevisionen kommer att genomföra stickprovsgranskning i syfte att upptäcka och för-

hindra eventuella oegentligheter samt granskning för att säkerställa chefernas egenkontroll.

- Revision av projekt kommer att genomföras av både interna projektcontrollers och av internrevisionschefen.
- En granskning är påbörjad avseende uthyrningsprocessen. Initialt granskas uthyrning av SFV:s bostäder.
- En förnyad genomgång av medarbetarnas bisysslor och eventuella jävssituationer genomförs.
- Ett aktivt ledarskap är avgörande för styrning och uppföljning av verksamheten liksom för den interna kulturen, där diskussion om etiska frågor är viktig. Ledarskapet är viktigt för att fånga upp eventuella misstankar om att allt inte står rätt till. SFV behöver säkerställa det nära och aktiva ledarskapet med tillgängliga chefer som stödjer och följer verksamheten. Det görs bland annat genom en omfattande utbildningsinsats för alla chefsnivåer, tillsammans med Fortifikationsverket, med start hösten 2017. Under internrevisionschefens ledning kommer en särskild granskning att göras under början av 2017 av hur väl dialogen fungerar och rutinerna följs vid verksamhetsplanering/budget och uppföljning av verksamheten.
- I SFV:s verksamhetsstrategi och i verksamhetsplanen för 2017—2020 är två av våra fyra löften Förvaltning med samhällsnytta och Den goda arbetsplatsen. Här lyfts särskilt den statliga värdegrunden och våra ledord mod, respekt och glädje och vi är tydliga med att det är skattemedel som vi hanterar och att det innebär särskilda krav på transparens och effektivitet. Det är prioriterade områden under 2017 och arbetet kommer löpande att följas upp.
- Förutom att vända sig till sin närmaste chef eller till GD om man har misstankar om eventuella oegentligheter och korruption, har vi tydliggjort att medarbetare även kan vända sig till chefsjuristen eller internrevisionschefen. Internrevisionschefen arbetar på styrelsens uppdrag. SFV avser att se över möjligheterna att införa en anonym visselblåsarfunktion för anmälan av misstänkta oegentligheter.

## Revision

I SFV finns sedan 2015 en internrevisionschef som ska stödja styrelsen genom att självständigt granska, verifiera och bedöma kvaliteten i den interna styrningen och kontrollen. Internrevisionen är fristående från förvaltningens operativa verksamhet.

### Intern revision

Varje år beslutar styrelsen om en internrevisionsplan som pekar ut de verksamheter i förvaltningen som internrevisionen ska granska. Internrevisionen rapporterar löpande till styrelsen och har under 2016 gjort följande särskilda granskningar; kvalitetssäkring av årsredovisning 2015, granskning av verksamhetsstyrning, granskning av upphandling och inköp och diverse granskningar för att säkerställa den interna kontrollen. Som ett resultat av granskningarna rekommenderar internrevisionschefen bland annat att SFV fortsatt prioriterar arbetet med ledningssystem och processöversyn och tydliggörande av roller och ansvar, att verksamhetsansvariga gör en riskanalys om oegentligheter tillsammans med medarbetarna samt ett flertal förbättringsåtgärder inom upphandlingsområdet. På styrelsemötet i december fattade styrelsen beslut om 2017 års revisionsplan. Bland annat kommer en stickprovsgranskning för att förhindra oegentligheter genomföras. Dessutom en granskning för att säkerställa chefernas egenkontroll och identifiera förbättringar samt en granskning av processen för intern styrning och kontroll.

### Extern revision

Den externa revisionen bedrivs av Riksrevisionen enligt lagen (2002:1022) om revision av statlig verksamhet m.m. Riksrevisionen granskar om SFV:s årsredovisning är upprättad enligt gällande regelverk, ger en rättvisande bild i de finansiella delarna och i resultatredovisningen samt att anslag och inkomster använts enligt anslagsdirektiv och övriga beslut för myndigheten.

Under 2016 har Riksrevisionen gjort löpande granskning inom följande områden; hyresintäkter, projekt, köp och försäljning, leverantörsutbetalningar/ attestflöden, löneprocessen, processen för intern styrning och kontroll och upphandling.

SFV är certifierade inom ISO14001. Se redovisning av resultatet av årets revision på sid 20. Se redovisning av Naturvårdsverkets utvärdering av SFV:s arbete med miljöledning på sid 20. SFV är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC). Se redovisningen av resultatet av årets revision på sid 17.

## 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.

### Interna utbildningar

I SFV:s regi har utbildningar inom bland annat kulturmiljö, byggherrrollen, bostadshyra, lokalhyra och introduktion för nyanställda genomförts. Utbildningsinsatser riktade mot chefer har genomförts inom områdena arbetsrätt, arbetsmiljö och lönebildning samt Chefsdagarna, det vill säga information och erfarenhetsutbyte för samtliga chefer med personalansvar.

En arkitekt- och förvaltardag på temat "Under knapphetens kalla stjärna" har genomförts. Dagen handlade om bidragsfastigheternas situation och om hur SFV effektivare kan samarbeta med upphandlade slotts- och husarkitekter. Antalet deltagare var 120 personer varav hälften externa.

I samverkan med Fortifikationsverket har en upphandling gjorts av ett omfattande chefsutvecklingsprogram, som ska påbörjas 1:a kvartalet 2017 och avslutas 2020.



Antalet anställda har minskat med 11 tjänster. Medeltal antal anställda under 2016 var 378, fördelat på 174 kvinnor och 204 män. 45 rekryteringar har genomförts. Av dessa är 25 ersättningsrekryteringar och 16 nyrekryteringar samt fyra som avser visstidsanställningar.

Personalomsättningen inom SFV har under de senaste åren legat på mellan 8 – 12%. Under året har något fler medarbetare slutat jämfört med 2014 och 2015. En tredjedel av de som slutat under året har gått i pension.

Hälsoundersökning har erbjudits samtliga medarbetare under året och 244 medarbetare genomförde hälsoundersökningen. Över lag visar studien att SFV medarbetare mår bra samt har balans i tillvaron. Resultatet har jämförts med ett rikssnitt.

Trots det positiva resultatet i hälsoundersökningen har sjukfrånvaron dock ökat något jämfört med 2015, från 3,3% till 3,5%. Procentuellt ligger SFV ändå under genomsnittet i offentlig förvaltning som var 3,8% år 2015. Det är kvinnors sjukfrånvaro som ökat något från 4,6% till 4,8% medan den för män ligger oförändrat på 2,3%. Även om sjukfrånvaron inte är alarmrande i jämförelse övrig offentlig förvaltningen har den ökat från år till år från att ha legat på 2,2% år 2013. I de fall där orsaken är arbets- och stressrelaterad utvecklar vi rehabiliteringsplaner i dialog med företagshälsovården.

| Personalnyckeltal                              | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|------|------|------|
| Medelantalet anställda                         | 378  | 389  | 382  |
| varav kvinnor                                  | 46%  | 47%  | 46%  |
| varav män                                      | 54%  | 53%  | 54%  |
| Total sjukfrånvaro, i % av ordinarie arbetstid | 3,5% | 3,3% | 2,9% |
| därav långtidssjukskrivna                      | 52%  | 55%  | 43%  |
| Sjukfrånvaro fördelat på kön                   |      |      |      |
| kvinnor  | 4,8% | 4,6% | 4,3% |
| män  | 2,3% | 2,3% | 1,6% |
| Sjukfrånvaro fördelat efter ålder              |      |      |      |
| anställda - 29 år                              | 1,5% | 1,2% | 3,4% |
| anställda 30 - 49 år                           | 3,0% | 3,1% | 2,8% |
| anställda 50 - år                              | 4,0% | 3,7% | 2,9% |

Under 2016 har det inte gjorts någon NMI-mätning. NMI-resultatet för 2015 uppgick till 67 vilket var fem enheter under föregående mätning 2013.

| NMI | 2015 | 2013 | 2011 | 2009 | Trend |
|-----|------|------|------|------|-------|
|     | 67   | 72   | 69   | 69   | ●     |

I 2016 års regleringsbrev finns formulerat att myndigheten i sitt arbete med att minska utsläppen av koldioxid från resor och transporter ska använda den metodik som tagits fram inom ramen för projektet Resfria möten i myndigheter - REMM, som drivs av Trafikverket. SFV har därför tagit fram en handlingsplan för resfria möten (REMM). I den ingår aktiviteter som att införa REMM-instruktioner i processer och styrande dokument, uppföljning av genomförda utbildningar samt att införa mätning och uppföljning av hur REMM används inom myndigheten. Förutom att minska miljöpåverkan är resfria möten också ett sätt att främja medarbetarnas balans i livet genom att tid frigörs till annat.

### Ekonomisk effektivitet

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgår till 605 mnkr, att jämföra med 392 mnkr föregående år. Resultatet motsvarar en avkastning på 16,4% på 30% av genomsnittliga lån i Riksgälden. Regeringens krav på SFV är att uppnå en avkastning om 3,8%.

Direktavkastningen, det vill säga driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgår till 9,3%, motsvarande siffra föregående år var 7,8%.

SFV:s hyresintäkter uppgår till 2 303 mnkr, intäkter av anslag 191 mnkr och övriga intäkter 365 mnkr. De största kostnadsposterna utgörs av underhåll 417 mnkr, drift 463 mnkr, avskrivningar 433 mnkr, administration 426 mnkr och finansiella kostnader 205 mnkr. SFV redovisar till följd av ett antal försäljningar en reavinst om 120 mnkr.

Administrativa kostnader består främst av personalkostnader, inköp externa tjänster, IT-kostnader och lokalkostnader. Totala administrativa kostnader uppgår till 426 mnkr. Förvaltningsadministration uppgår till 323 mnkr och central administration till 103 mnkr.

Den största delen av ökningen från 2015 beror främst på omfattande säkerhetsåtgärder i ombyggnationsprojektet kvarteret Björnen. Rekryteringar till vakanta tjänster samt intensifiering av flyttprojektet i Stockholm har också medfört ökade kostnader.

| Administrationskostnad (kr/kvm) | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|------|------|
| Förvaltningsadministration      | 196  | 145  |
| Central administration          | 63   | 59   |

### Flytten till Saturnus

Flera av SFV:s kontor i Gamla stan, Stockholm samt ett fastighetsområde i Stockholm kommer att flytta till ny adress efter sommaren 2017. Flyttprojektets mål är att samordna merparten av SFV:s verksamheter i Stockholm i ändamålsenliga lokaler till marknadsmässiga villkor. Undantaget är fastighetsområdenas personal som behöver finnas nära sina fastigheter.

Under hela 2016 har flyttprojektet till kvarteret Saturnus på S:t Paulsgatan 6 i Stockholm pågått. De nya lokalerna ska beredas för 175-200 arbetsplatser för SFV och 30-40 platser för personal från Fortifikationsverket och ca 100 platser för Statens servicecenter.





# Investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet

Det pågår flera stora investeringsprojekt i SFV:s fastigheter och flera av dem handlar om ljus och luft. Renoveringen av Nationalmuseum i Stockholm kommer att skapa ett museum som flödar av dagsljus och utanför landets gränser har det gjorts en nödvändig fönsterrenovering på Sveriges ambassad i Tokyo. I ett lite mindre projekt har Koppartälten i Hagaparken fått fasadbelysning som skapar ett magiskt kvällsljus.

**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

**Kvarteret Björnen** i centrala Stockholm renoveras genomgripande både in- och utvändigt. Kvarteret byggs ut, rumsindelningen ändras och logistiken förbättras genom ett nytt centralt trapphus. Detta för att kunna erbjuda god arbetsmiljö samt ändamålsenliga och flexibla lokaler för Regeringskansliet.

Stora delar av rivning och återuppbyggnad är genomförd, huset är nu 2-3 våningar högre för att inrymma ytterligare kontorsarbetsplatser. Beräknad inflyttning för hyresgästen är hösten 2018.

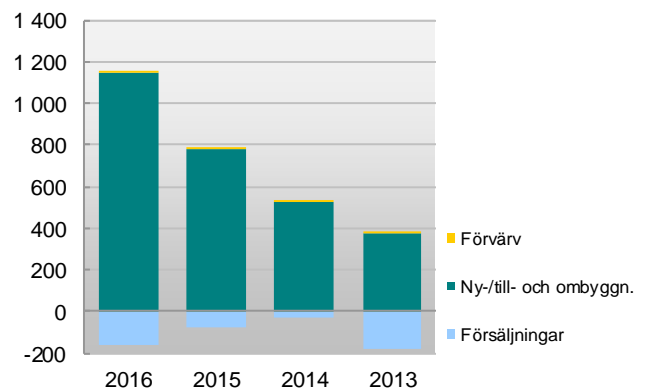
## Investeringar

Som investering redovisas köp och nybyggnad samt om- och tillbyggnader som inte klassas som underhåll enligt de nya komponentredovisningsreglerna (se avsnittet Kommentarer till årsredovisning och noter – Redovisningsprinciper, sid 43). 2016 har förvärv genomförts för en köpeskilling om 0,3 (1) mnkr, ny- och ombyggnationer har genomförts för 1 149 (779) mnkr samt försäljningar till en köpeskilling om 161 (82) mnkr.

Läs mer om några av SFV:s största byggprojekt, renovering Universitetshuset i Uppsala och Nationalmuseum på sidorna 8 och 27.

I samband med större byggprojekt genomförs ofta åtgärder som är initierade och finansieras av hyresgästen, dessa ingår ej i tabellen nedan. Läs mer om våra hyresgästanpassningar på sid 6.

Investeringar och avyttringar, mnkr



| Större byggprojekt utfall (mnkr)                                    | 2016 | Tot. tom. 2016 | Proj.budget* |
|---|------|----------------|--------------|
| Björnen, om- och tillbyggnad (del av regeringskvarteren), Stockholm | 294  | 758            | 1 570        |
| Nationalmuseum, renovering och ombyggnad inkl säkerhet, Stockholm   | 357  | 775            | 1 155        |
| Universitetshuset, ombyggnad, Uppsala                               | 24   | 27             | 50           |
| Nationalmuseum, renovering fasader, Stockholm                       | 21   | 21             | 32           |
| Södra Riddarholmshamnen, upprustning yttre Riddarholmen, Stockholm  | 17   | 24             | 59           |
| Moderna Museet, energieffektivisering, Stockholm                    | 13   | 19             | 20           |
| Universitetshuset, renovering stenfasad, Uppsala                    | 11   | 11             | 18           |
| Tokyo, fönsterrenovering, Japan                                     | 10   | 10             | 12           |

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

## Avslutade investeringar

De största avslutade investeringarna under 2016 redovisas nedan. Projekten har pågått under flera år och beloppen avser investering.

- Ombyggnad Kronobageriet för Scenkonstmuseet i Stockholm, 26 mnkr. Det övergripande målet med projektet var att skapa ändamålsenliga och effektiva lokaler för museets utökade verksamhet samt att uppnå energibesparingar enligt samhällets och SFV:s krav. Målet var även att ta tillvara byggnadens kulturhistoriska karaktär och förbättra tillgängligheten för rörelsehindrade.
- Ombyggnation Kjellbergsska huset i Kvarteret Ladugårdsbron Stockholm, 16 mnkr. Projektets syfte var att skapa attraktiva kontorslokaler och innefattade bland annat anpassning av ventilation till ny planlösning, ny entré, tillgänglighetsanpassningar och nya ytskikt.
- Energieffektiviseringsåtgärder Naturhistoriska Riksmuseet Stockholm, 15 mnkr. Projektet innefattade bland annat ett nytt fläktrum på taket, ny ventilation med roterande värmväxlar, installation av vattenburen värme, byte till energisnål belysning med närvarodetektering samt renovering av fönster och montage av extra energiglas.

- Invändig ombyggnad Västra befälshuset och nybyggnad gårdshus i Karlsborg, 14 mnkr. 14 stycken lägenheter har iordningsställt genom varsam renovering av byggnaden.

## Avvikelser utfall jämfört med budget

Utfall jämfört med budgetpropositionen och tidigare år påverkas av att SFV från och med 2016 har implementerat komponentredovisning. Komponentredovisningen innebär att underhållsåtgärder har omklassificerats till investering och redovisas som anläggningstillgångar i balansräkningen. Anläggningstillgångarna ska skrivas av vilket delar upp kostnaden över ett antal år. Förändrad redovisning påverkar ett flertal projekt och ger därför ett högre utfall jämfört med budgetpropositionen.

Trots effekterna av de nya redovisningsreglerna är utfallet för marknadshyresfastigheters genomförda investeringar 107 mnkr lägre jämfört med budgetpropositionen.

Den största enskilda förändringen jämfört med budgetpropositionen avser Björnens om- och tillbyggnad, då kostnader har förskjutits i tiden, vilket minskar 2016 års investering med 138 mnkr.



### Koppartälten i Hagaparken i magiskt ljus

Som en del av *Ljusfesten 2016*, söndagen den 6 november 2016, tändes Koppartälten i Hagaparken upp i mörkret med hjälp av LED-armaturer delvis diskret monterade i naturstenblock.

Hagaparken är en välbesökt och omtyckt park för såväl solnabor, stockholmare och tillresta turister – ett rekreationsområde i nära anslutning till innerstan. Att Hagaparken var, och i viss mån fortfarande är, en av Sveriges finaste 1700-talsparker i den engelska stilen är dock inte alla medvetna om. Genom att förse Koppartälten med fasadbelysning påminner SFV besökarna om att de befinner sig i en unik historisk miljö.

Utöver Björnen har ett flertal projekt skjutits fram i tiden jämfört med budgetpropositionen, däribland ombyggnad för ny verksamhet Botaniska museet samt ombyggnad växthus i Botan, båda i Lund.

Investeringar i kostnadshyresfastigheter är 6 mnkr högre jämfört med budget.

Utfall för 2016 avseende ombyggnation Nationalmuseum är 43 mnkr lägre jämfört med budgetproposi-

tion, samtidigt bedöms kostnaden totalt sett för projektet att öka och överskrida beslutad projektbudget.

Renovering av fasader på Nationalmuseum redovisas i separat projekt i enlighet med tidigare överenskommelse om eftersatt underhåll vilket inte ryms inom huvudprojektets omfattning.

Investeringar i markfastigheter är 4 mnkr högre än budget.

| Byggprojekt 2016 (mnkr)  | Utfall<br>2016-12-31 | Prognos<br>2016 | Budgetproposition<br>2016 | Avvikelse<br>utfall - budget |
|--------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|------------------------------|
| Marknadshyresfastigheter | 703                  | 885             | 810                       | -107                         |
| Kostnadshyresfastigheter | 424                  | 453             | 418                       | 6                            |
| Markfastigheter          | 22                   | 20              | 18                        | 4                            |
| <b>Summa</b>             | <b>1 149</b>         | <b>1 358</b>    | <b>1 246</b>              | <b>-97</b>                   |

### Spektakulärt lyft då takkonstruktion lyftes på plats på Nationalmuseum

Under söndagsmorgonen den 2 oktober genomfördes ett avancerat delprojekt i renoveringen av Nationalmuseum på Blasieholmen i Stockholm. Från en stor pråm - fraktad från Iggesund i Hudiksvall - lyftes två, 25 ton tunga och 342 kvadratmeter stora, takkonstruktioner på plats över museets båda ljusgårdar. Väl på plats ska stålkonstruktionen, i ett intrikat triangelmönster, förses med glas – ett arbete som väntas ta ett par månader att genomföra.

Det var inte utan att projektledningen drog en lättnadens suck då den andra stålkonstruktionen sänktes ned över den norra ljusgården och bultades fast i balkarna. För projektet är det här ett stort steg också på andra sätt. Ljusgårdarna, som nu öppnas på det sätt de en gång ritades, är centrala för den nya upplevelsen av Nationalmuseum.

Framtagandet av de nya takkonstruktionerna över Nationalmuseums ljusgårdar är ett samarbete mellan flera olika yrkeskategorier – arkitekter, konstruktörer, smeder och byggare. Stålbitarna till det nya taket har först skurits till och därefter svetsats ihop bit för bit och därefter, blåstrats och målats.



### Tillbyggnad av Skissernas Museum

SFV har efter två års arbete i år, 2016, avslutat arbetet med tillbyggnaden av Skissernas Museum i Lund.

Genom två generösa donationer har museet fått en bättre och tilltalande entré, en museishop, en restaurang med uteservering och en ny mötesplats genom den inglasade innergården.

Byggfasen har varit intensiv. Efter att tävlingen avslutats och projektering tagit vid, ändrades förutsättningarna genom att en ny donation kom in. Donationen gjorde det möjligt att bygga över och glasa in museets innergård. Att bygga tak på innergården innebar en utmaning, då man skulle hitta lösningar för att sammanfoga fyra fasader med fyra olika takhöjder. Ytterligare en utmaning har varit att leva upp till arkitekternas intention att dölja samtliga installationer.

Den nu "inglasade" innergården blir ett viktigt tillskott och en användbar yta för Skissernas Museum. I den nya Birgit Rausing-salen vill museet skapa plats för föreläsningar, seminarier, workshops men också för konst-, musik- och filmvisningar. Den tydligare entrén kommer att fungera bättre och bli mer välkomnande förutom att den skapar ett bättre flöde i huset.

Restaurangen har fått en uteservering och det är ett värdefullt tillägg som förhoppningsvis gör att såväl lundabor som mer långväga besökare stannar kvar efter själva museibesöket.

För Skissernas Museum och SFV har det varit viktigt att museet, genom om- och tillbyggnaden, får en tydligare plats i staden. Ett av skälen till att Elding Oscarson korades till vinnare var att de i sitt förslag på ett smakfullt sätt förenade behovet av samspel med befintliga byggnader och behovet av nyskapande.

Byggnadskropparna är utformade så att de inte har några baksidor vilket gör att museet känns välkomnande oavsett vilket håll besökaren kommer ifrån. En annan aspekt är fasaderna som klätts med corténstål. De passar in i områdets tegelarkitektur samtidigt som de också tillför något nytt och drar blickarna till sig.



## 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 jordbruksegen- domar. Under 2016 har SFV endast förvärvat en mindre byggnad tillhörande en av SFV förvaltd markfastighet.

| Antal förvärvade fastigheter | 2016       | 2015     | 2014     |
|------------------------------|------------|----------|----------|
| Marknadshyresfastigheter     |            |          | 1        |
| Kostnadshyresfastigheter     |            |          |          |
| Bidragsfastigheter           |            |          |          |
| Mark                         | 1          | 2        | 2        |
| <b>Kostnad (mnkr)</b>        | <b>0,3</b> | <b>1</b> | <b>9</b> |

## Överföring av fastigheter

Överföring mellan myndigheter görs till bokfört värde på fastigheten.

Fastigheten Ljung 2:50 i Herrljunga har under 2016 överförts till Fortifikationsverket. Fastigheten om 1,6 ha har tidigare varit civilförsvarsförråd för Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Det bokförda värdet för fastigheten uppgick till 1,2 mnkr.

I Södertälje kommun, Stockholms län, har fastigheterna Ridö 1:1, 2:1 och 3:1 som utgör ön Ridö överförts till Naturvårdsverket. Fastigheterna om 402 ha har stora naturvärden och planer finns på att avsätta delar som naturreservat. På fastigheterna finns även ett jordbruk, några fritidshus och en restaurangbyggnad som hyrs ut. Det bokförda värdet var 4,2 mnkr.

| Antal överförda fastigheter   | 2016      | 2015      | 2014     |
|-------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Marknadshyresfastigheter      | 1         | 13        | 1        |
| Kostnadshyresfastigheter      |           |           |          |
| Bidragsfastigheter            |           | 94        |          |
| Mark                          | 3         | 46        | 1        |
| <b>Bokförda värden (mnkr)</b> | <b>-5</b> | <b>35</b> | <b>-</b> |

Läs mer på sidan 30.

## Avyttring av fastigheter

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

ningsobjektet. Vad gäller friköp har riktlinjer för försäljningarna antagits av Riksdagen.

Under 2016 har fastigheten Stadsliden 6:8 om 4,1 ha i Umeå sålts till Stiftelsen Universitetshallen som tidigare varit tomträttsinnehavare på fastigheten och äger byggnaderna på den. Köpeskillingen för marken var 9 mnkr vilket medfört en reavinst om 8,6 mnkr.

På Ekerö i Stockholms län har Svartsjö 1:59 och 1:60 med kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö sålts till det statliga fastighetsbolaget Specialfastigheter Sverige AB. Köpeskillingen var 94,5 mnkr vilket gav en reavinst om 67,8 mnkr. Fastigheterna är avstyckningar från Svartsjö 1:49 och omfattar 100 ha mark samt ett tjugotal byggnader. SFV behåller Svartsjö slott och jordbruksmarken.

Under året har också fastigheten Hasslöv 1:15 i Laholm, Hallands län, sålts till Laholms kommun för 0,1 mnkr. På fastigheten finns en gravhög från brons-åldern med en skeppssättning.

Från Stenhammars godsförvaltning, där Hans Maje- stät Konungen är statsarrendator enligt von Kraemers testamente, har fyra fastigheter, tre "hästgårdar" och ett fritidshus, sålts. Två av fastigheterna är avstyckningar från Silinge 2:1, en är avstyckad från Stenham-

### Specialfastigheter förvärv anstalterna Svartsjö och Färingsö

Statens fastighetsverk sålde i början av 2016 kriminalvårdsanstalterna Svartsjö och Färingsö till det statliga fastighetsbolaget Specialfastigheter Sverige AB. Fastigheterna ligger på Ekerö väster om Stockholm och är fullt uthyrda till Kriminalvården. Anstalterna består av ett tjugotal byggnader. I förvärvet ingår även elva lägenheter som hyrs av privata bostadshyresgäster.

SFV och Specialfastigheter anser att överlåtelsen innebär en för staten effektivare och mer rationell förvaltning. Förvaltning av kriminalvårdsfastigheter är inte primärt ett uppdrag för SFV. Huvuddelen av statens övriga kriminalvårdsanstalter ägs av Specialfastigheter och fastigheterna lämpar sig bättre i deras fastighetsportfölj, vars största kund är just Kriminalvården.

mar 1:1, samtliga avstyckningar är belägna i Flen. I Katrineholm har Årby 1:6 sålts. Sål原因 på öppna marknaden, genom anbudsförfarande till högstbjudande. Köpeskillingarna uppgår sammanlagt till 6,6 mnkr, varav reavinst 5,9 mnkr.

I två friköpsärenden har mindre markfastigheter sålts i Västerbottens län och Västernorrlands län under 2016. Köparna är privatpersoner som tidigare arrenderat marken. Köpeskillingen är sammanlagt 0,2 mnkr. I Västra Götalands län har Gullholmen 1:86 på Orust sålts till arrendatorn för 2 mnkr.

Objekt som SFV förvaltar i utlandet och som inte längre behövs för statlig verksamhet ska säljas. Under året har residenset i Buenos Aires, Argentina, sålts till Argentine Chamber of Commerce för köpeskillingen 45 mnkr vilket medfört en reavinst om 34 mnkr. På Island har Graenhjalli 9 som har varit perso-

nalbostad sålts på öppna marknaden, genom anbudsförfarande till högstbjudande för 3,3 mnkr. Försäljningen innebar en reavinst om 2,5 mnkr.

De totala försäljningsintäkterna under 2016 uppgår till 143 mnkr för marknadshyresfastigheter respektive 18 mnkr för markfastigheter. Intäkterna för de försålda bidragsfastigheterna är under en miljon. Inga kostnadshyresfastigheter har sålts. Årets överskott från fastighetsförsäljningar uppgår till 121 mnkr.

| Antal försålda fastigheter | 2016       | 2015      | 2014      |
|----------------------------|------------|-----------|-----------|
| Marknadshyresfastigheter   | 4          | 8         | 2         |
| Kostnadshyresfastigheter   |            |           |           |
| Bidragsfastigheter         | 2          |           |           |
| Mark                       | 7          | 14        | 23        |
| <b>Reavinst (mnkr)</b>     | <b>121</b> | <b>46</b> | <b>28</b> |

### Nio kyrkobesök på en sommar

För drygt ett år sedan tog SFV över ett 70-tal kulturfastigheter som tidigare förvaltats av Riksantikvarieämbetet. Bland dessa fastigheter finns nio medeltida kyrkor med höga kulturhistoriska värden som vi nu har ansvar för att bevara och vårda. Det är Araslövs kyrka, Arnö kyrka, Brunneby gamla kyrka, Dädesjö gamla kyrka, Enångers gamla kyrka, Källa gamla kyrka, Risinge gamla kyrka, Suntaks gamla kyrka och Trönö gamla kyrka.

Eftersom kyrkorna är nya i vårt fastighetsbestånd behöver förvaltningspersonal och specialister bygga upp kunskap om dem. Under sommaren 2016 har därför besiktningar gjorts på plats tillsammans med personer som arbetat med kyrkorna under Riksantikvarieämbetets tid. På sikt finns ambitionen att ta fram vårdprogram för kyrkorna som beskriver deras historia, kulturhistoriska värden och målsättningen för bevarandet av respektive kyrka. En arkitektpraktikant har under sommaren 2016 tagit fram underlag med fastighetsuppgifter och historik som kan ligga till grund för framtida vårdprogramarbete.

Under hösten anordnades också ett första kyrkoseminarium med förvaltare och andra berörda för att öka kunskapen och skapa ett nätverk kring dessa unika kulturskatter.



# Finansiell redovisning

## Årets resultat

### Disposition av årets resultat (mnkr)

|   |           |        |
|---|-----------|--------|
| Marknadshyresfastigheter                      | Intäkter  | 2 328  |
|   | Kostnader | -1 603 |
|   | Resultat  | 725    |
| Kostnadshyresfastigheter                      | Intäkter  | 77     |
|   | Kostnader | -86    |
|   | Resultat  | -9     |
| Bidragsfastigheter                            | Intäkter  | 275    |
|   | Kostnader | -275   |
|   | Resultat  | 0      |
| Mark  | Intäkter  | 179    |
|   | Kostnader | -99    |
|   | Resultat  | 80     |
| Uppdrag                                       | Intäkter  | 1      |
|   | Kostnader | 0      |
|   | Resultat  | 1      |
| Finansnetto                                   | Intäkter  | 10     |
|   | Kostnader | -205   |
|   | Resultat  | -195   |
| Resultat före fastighetsförsäljningar         |           | 602    |
| Realisationsvinst/ förlust fastigheter        |           | 120    |
| A R von Kraemers testamentsmedel              |           | 3      |
| Årets överskott                               |           | 724    |
| Avkastningskrav enligt regleringsbrev (3,8 %) |           | 140    |
| <i>varav inbetalat under året</i>             |           | 105    |
| SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2016      |           | 12 262 |

Införandet av nya redovisningsregler från och med 2016-01-01 innebär att delar av tidigare underhållskostnader omklassificerats till investering och redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen. Underhållskostnader belastar resultatet det år åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet med kostnader för avskrivningar under hela perioden som investeringen avskrivs. Denna förändring innebär ett förbättrat resultat under ett antal år för att därefter vändas till ett sämre resultat till följd av ackumulerade kostnader för avskrivningar samt ökade finansiella kostnader eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden. De förbättrade resultaten är bokföringsmässigt förbättrade till följd av de nya redovisningsprinciperna, de innebär inte likvidmässiga förbättringar. De nya redovisningsprinciperna innebär resultatpåverkan fullt ut först efter ett antal år.

## Verksamhetsgrenar

SFV ska enligt regleringsbrev redovisa resultat per verksamhetsgren. Resultaträkning för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark redovisas. 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. Lokala administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader och avser administrativa kostnader lokalt i respektive verksamhetsområde.

Overhead fördelas per verksamhetsgren med drift som fördelningsnyckel, se vidare Overhead på sid 36. Finansiella kostnader fördelas ej per verksamhetsgren. Uppdragsverksamhet respektive donationsfastigheter redovisas separat.

## Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter

| Belopp i tkr                                   | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|--|------------|------------|
|  | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Verksamhetens intäkter                         |            |            |
| Hyror och arrenden                             | 2 019 099  | 2 011 739  |
| Bidrag/övriga verksamhetsintäkter              | 308 622    | 180 531    |
| Summa verksamhetens intäkter                   | 2 327 721  | 2 192 270  |
| Verksamhetens kostnader                        |            |            |
| Drift- och underhållskostnader                 | -568 644   | -822 619   |
| Övriga verksamhetskostnader                    | -496 984   | -294 442   |
| Summa verksamhetens kostnader                  | -1 065 628 | -1 117 061 |
| Andel förvaltningsoverhead                     | -56 353    | -53 095    |
| Verksamhetens driftnetto                       | 1 205 740  | 1 022 114  |
| Avskrivningar                                  | -396 388   | -379 117   |
| Resultat efter avskrivningar                   | 809 352    | 642 997    |
| Andel central overhead                         | -84 292    | -79 135    |
| Resultat efter avskrivningar och overhead      | 725 060    | 563 862    |
| Fastigheternas bokförda värde                  | 10 646 099 | 10 829 904 |
| Pågående byggprojekt                           | 702 832    | 488 644    |
| Uthyrbar area m <sup>2</sup>                   | 1 176 234  | 1 204 124  |
| Driftkostnad                                   | -331 092   | -324 434   |
| Underhållskostnad                              | -237 552   | -498 185   |
| Lokal administrationskostnad                   | -193 036   | -124 853   |
| Overheadkostnad                                | -140 645   | -132 230   |
| Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>                  | 1 717      | 1 671      |
| Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>                 | -281       | -269       |
| Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>            | -202       | -414       |
| Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup> | -164       | -104       |
| Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>              | -120       | -110       |
| Driftnetto kr/m <sup>2</sup>                   | 1 025      | 849        |
| Direktavkastning                               | 11%        | 9%         |

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor. Driftnettot för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgår till 1 206 (1 022) mnkr. Hysesintäkterna uppgår till 2 019 (2 012) mnkr.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgäst-anpassningar som motsvaras av övriga verksamhetskostnader, men även intäkter för vidarefakturerade kostnader. Bidrag har främst erhållits från Läcköstiftelsen avseende ny brygga vid Victoriahuset, Lidköpings kommun.

Drift- och underhållskostnader uppgår till 569 (823) mnkr. Underhållskostnaderna avser bland annat större underhållsåtgärder vid ombyggnad av ambassadkansli i London, upprustning av förlägningsbyggnad i Rosersberg, Sigtuna samt upprustning och renovering vid ambassadanläggning i Helsingfors, Finland. Lägre underhållskostnader 2016 beror främst på nya redovisningsprinciper till följd av införandet av komponentredovisning. Ökade driftkostnader avser främst högre mediakostnader samt driftavtalskostnader.

Övriga verksamhetskostnader avser främst hyresgäst-anpassningar vilka motsvaras av övriga verksamhetsintäkter. Stora hyresgäst-anpassningsprojekt har varit i samband med om- och tillbyggnad i kvarteret Björnen samt vid ombyggnad av Universitetshuset i Uppsala respektive Skissernas Museum i Lund.

Utöver hyresgäst-anpassningar avser övriga verksamhetskostnader exempelvis kostnader i samband med branden vid Konsthögskolan på Skeppsholmen, Stockholm, kursförlust i samband med ombyggnadsprojekt i London samt saneringskostnader för försäkringskassefastighet i Visby.

Lokal administrationskostnad och overheadkostnad uppgår sammantaget till 334 (257) mnkr. Ökade kostnader avser främst säkerhetsåtgärder kopplade till projektkontoret för projektet i kvarteret Björnen. Ytvakansgraden uppgick i december till 4,6 (5,2)% och den ekonomiska vakansgraden till 1,8 (2,3)% vilket motsvarar 36 (46) mnkr i uppskattat hyresvärde under året. Se vidare sidan 7.



## Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter

| Belopp i tkr                                   | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|--|------------|------------|
|  | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Verksamhetens intäkter                         |            |            |
| Hyror och arrenden                             | 71 607     | 91 675     |
| Bidrag/övriga verksamhetsintäkter              | 5 080      | 9 504      |
| Summa verksamhetens intäkter                   | 76 687     | 101 179    |
| Verksamhetens kostnader                        |            |            |
| Drift- och underhållskostnader                 | -44 620    | -60 335    |
| Övriga verksamhetskostnader                    | -14 235    | -6 426     |
| Summa verksamhetens kostnader                  | -58 855    | -66 761    |
| Andel förvaltningsoverhead                     | -4 603     | -3 448     |
| Verksamhetens driftnetto                       | 13 229     | 30 970     |
| Avskrivningar                                  | -15 369    | -15 628    |
| Resultat efter avskrivningar                   | -2 140     | 15 342     |
| Andel central overhead                         | -6 885     | -5 140     |
| Resultat efter avskrivningar och overhead      | -9 025     | 10 202     |
| Fastigheternas bokförda värde                  | 246 807    | 260 056    |
| Pågående byggprojekt                           | 424 396    | 274 175    |
| Uthyrbar area m <sup>2</sup>                   | 97 472     | 97 472     |
| Driftkostnad                                   | -27 045    | -21 072    |
| Underhållskostnad                              | -17 575    | -39 263    |
| Lokal administrationskostnad                   | -6 249     | -79        |
| Overheadkostnad                                | -11 488    | -8 588     |
| Hysesintäkt kr/km <sup>2</sup>                 | 735        | 941        |
| Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>                 | -277       | -216       |
| Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>            | -180       | -403       |
| Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup> | -64        | -1         |
| Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>              | -118       | -88        |
| Driftnetto kr/m <sup>2</sup>                   | 136        | 318        |

Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter avser huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska Riksmuseet (NRM) och Historiska Museet, samtliga i Stockholm. De flesta kostnadshyresavtalen har avtalsperiod om tre år med möjlighet till förlängning och vid avtalstidens slut görs en reglering.

Resultatet för kostnadshyresfastigheter ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden föregående år, vilket för 2016 motsvarar ca 5 mnkr.

Driftnettot för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgår till 13 (31) mnkr. Hyror och arrenden uppgår till 72 (92) mnkr. Lägre hyresintäkter beror på att 15 mnkr har periodiserats inför avräkning som sker vid avtalsperiodernas slut, avseende Operan, Dramaten och Naturhistoriska Riksmuseet. 7 mnkr avser perioden 2009—2015 och gäller Naturhistoriska Riksmuseet.

Drift- och underhållskostnader uppgår till 45 (60) mnkr. Lägre underhållskostnader 2016 beror främst på nya redovisnings-

principer till följd av införandet av komponentredovisning. Större underhållsåtgärder har varit ventilationshuvar scenorn vid Dramaten, renovering Vegadammen vid Naturhistoriska Riksmuseet samt brandåtgärder vid Kungliga Operan. Högre driftkostnader avser främst kostnader för driftpersonal då dessa kostnader inte redovisades på verksamhetsgrenen föregående år.

I övriga verksamhetskostnader ingår lokal administrationskostnad, hyresgäst Anpassningar och övriga kostnader. Avvikelsen avser bl.a. förgäveskostnader för avbrutet investeringsprojekt angående innemiljön vid Kungliga Operan i Stockholm.

Lokal administrationskostnad och overheadkostnad uppgår sammantaget till 18 (9) mnkr. Ökningen beror främst på att kostnader för lokal administration inte redovisades på verksamhetsgrenen föregående år.

Ytvakansgraden uppgick i december till 0 (0)%.

## Verksamhetsgren bidragsfastigheter

| Belopp i tkr                                     | 2016-01-01      | 2015-01-01      |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 2016-12-31      | 2015-12-31      |
| <b>Verksamhetens intäkter</b>                    |                 |                 |
| Hyror och arrenden                               | 74 079          | 72 610          |
| Intäkter av anslag                               | 191 148         | 338 604         |
| Bidrag/övriga verksamhetsintäkter                | 9 821           | 7 898           |
| <b>Summa verksamhetens intäkter</b>              | <b>275 048</b>  | <b>419 112</b>  |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                   |                 |                 |
| Drift- och underhållskostnader                   | -215 109        | -360 871        |
| Övriga verksamhetskostnader                      | -27 362         | -28 047         |
| <b>Summa verksamhetens kostnader</b>             | <b>-242 471</b> | <b>-388 918</b> |
| Andel förvaltningsoverhead                       | -12 776         | -11 727         |
| <b>Verksamhetens driftnetto</b>                  | <b>19 801</b>   | <b>18 467</b>   |
| Avskrivningar                                    | -547            | -12 170         |
| Resultat efter avskrivningar                     | 19 254          | 6 297           |
| Andel central overhead                           | -19 110         | -17 478         |
| <b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b> | <b>144</b>      | <b>-11 181</b>  |
| Uthyrbar area m <sup>2</sup>                     | 376 158         | 376 838         |
| Driftkostnad                                     | -75 062         | -71 655         |
| Underhållskostnad                                | -140 047        | -289 216        |
| Lokal administrationskostnad                     | -22 135         | -22 565         |
| Overheadkostnad                                  | -31 886         | -29 205         |
| Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>                    | 197             | 193             |
| Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>                   | -200            | -190            |
| Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>              | -372            | -767            |
| Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>   | -59             | -60             |
| Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>                | -85             | -78             |
| Driftnetto kr/m <sup>2</sup>                     | 53              | 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.

Driftnettot för verksamhetsgren bidragsfastigheter uppgår till 20 (18) mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 275 (419) mnkr varav avräknat anslag uppgår till 191 (339) mnkr. 2016 har SFV tilldelats 195,5 mnkr i anslagsmedel vilket innebär att 4,4 mnkr överförs som anslagssparande till 2017.

Drift- och underhållskostnader uppgår till 215 (361) mnkr. Underhållskostnader minskar till följd av den lägre anslagsnivån 2016. Större underhållsåtgärder var utöver fortsatt restaurering av fasaderna på Stockholms slott, takomläggning Skokloster, ombyggnad Tyghuset Landskrona citadell samt projektering för nytt pumphus vid Drottningholms slott, Ekerö. Under 2016 har 1,4 mnkr använts i uppförandet av en minnesvård efter flodvågskatastrofen i Sydostasien 2004.

Ökade driftskostnader avser främst högre mediakostnader.

Avskrivningar uppgår till 1 (12) mnkr. 2015 gjordes en nedskrivning av överförda fastigheter från RAÄ med 11 mnkr. Ytvakansgraden uppgick i december till 11,7 (17,3)%.

## Verksamhetsgren mark

| Belopp i tkr                                | 2016-01-01 | 2015-01-01 |
|---|------------|------------|
|   | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| Verksamhetens intäkter                      |            |            |
| Hyror och arrenden                          | 138 521    | 126 801    |
| Bidrag/övriga verksamhetsintäkter           | 40 596     | 38 651     |
| Summa verksamhetens intäkter                | 179 117    | 165 452    |
| Verksamhetens kostnader                     |            |            |
| Drift- och underhållskostnader              | -51 251    | -58 219    |
| Övriga verksamhetskostnader                 | -26 014    | -21 884    |
| Summa verksamhetens kostnader               | -77 265    | -80 103    |
| Andel förvaltningsoverhead                  | -5 087     | -4 743     |
| Verksamhetens driftnetto                    | 96 765     | 80 606     |
| Avskrivningar                               | -9 207     | -15 759    |
| Resultat efter avskrivningar                | 87 558     | 64 847     |
| Andel central overhead                      | -7 608     | -7 069     |
| Resultat efter avskrivningar och overhead   | 79 950     | 57 778     |
| Fastigheternas bokförda värde               | 2 396 537  | 2 393 936  |
| Pågående byggprojekt                        | 21 605     | 14 363     |
| Direktavkastning                            | 4%         | 3%         |
| Virkeslager vid årets slut för skog i norr  | 9 000      | 4 200      |
| Virkeslager vid årets slut för skog i söder | 0          | 0          |
| Total försåld volym Söder m3fub*            | 22 895     | 24 740     |
| Total försåld volym Söder Pris Kr/m3fub**   | 242        | 264        |
| Total försåld volym Norr m3fub              | 89 160     | 103 692    |
| Total försåld volym Norr Pris Kr/m3fub      | 176        | 177        |
| Total försåld volym m3fub                   | 112 055    | 128 432    |
| Total försåld volym Pris Kr/m3fub           | 190        | 194        |
| Försåld volym gallring Söder m3fub          | 11 458     | 10 399     |
| Försåld volym gallring Söder Kr/m3fub       | 181        | 106        |
| Försåld volym gallring Norr m3fub           | 27 673     | 52 213     |
| Försåld volym gallring Norr Kr/m3fub        | 107        | 62         |
| Total försåld volym gallring m3fub          | 39 131     | 62 612     |
| Total försåld volym gallring Kr/m3fub       | 128        | 69         |
| Försåld volym FYA*** Söder m3fub            | 9 409      | 12 841     |
| Försåld volym FYA Söder Kr/m3fub            | 381        | 442        |
| Försåld volym FYA Norr m3fub                | 57 079     | 47 975     |
| Försåld volym FYA Norr Kr/m3fub             | 279        | 331        |
| Total försåld volym FYA m3fub               | 66 488     | 60 816     |
| Total försåld volym FYA Kr/m3fub            | 293        | 355        |

\* m3fub: kubikmeter fast under bark

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

\*\*\* FYA: föryngringsavverkning

## forts. Verksamhetsgren mark

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Driftnettet uppgår till 97 (81) mnkr. I verksamhetens intäkter ingår hyror och arrenden för tomträtter, jordbruk, fritid- och bostadshus, jakt och fiskerätter och vindkraftspark. Under 2016 har arrendeintäkterna ökat med 12 mnkr, ökningen avser höjda arrenden tomträtter 8 mnkr, höjda arrendeintäkter vindkraft 3 mnkr samt mindre avvikelser jord 1 mnkr. I verksamhetens intäkter ingår även bidrag/övriga verksamhetsintäkter som försäljning av virke, inträngsersättningar, utdelning från allmänningar, mineralersättning och intäkter för täktverksamhet. Under året har bidrag erhållits för vägar i Jämtland, naturvårdande skötselåtgärder i Västerbotten samt för skötsel av naturreservat på Lovö, Ekerö.

Drift- och underhållskostnaderna uppgår till 51 (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 2 mnkr. Lägre underhållskostnader 2016 beror främst på nya redovisningsprinciper till följd av införandet av komponentredovisning. Största underhållsåtgärderna under året var radonsanering Höjentorp, Skara, underhåll efter syneavräkning på Kastellegården, Kungälv och Tullgarn, Södertälje, samt anslutning kommunalt avlopp vid Tommarp, Skåne och Ottenby, Öland. Avskrivningar uppgår till 9 (16) mnkr. De högre avskrivningarna 2015 avser främst en nedskrivning av fastigheten Hamneskär med 6 mnkr efter överföring till Naturvårdsverket.

Avverkad volym 2016 är lägre än 2015, största anledningen är ett större virkeslager 2016 och uppskjutna avverkningar på grund av lång handläggningstid vid avverkningsansökan i norr. Fördelningen mellan gallring och föryngringsavverkning är olika mellan åren. Andelen gallringsvolym är ovanligt stor 2015. Då andelen andragallringar är större 2016 blir pris per m<sup>3</sup> högre.

## Verksamhetsgren övrigt

### Overhead

Overheadkostnader består främst av administrativa kostnader uppdelade i central overhead respektive förvaltningsoverhead. Central overhead avser kostnader för Verksamhetsstöd. Förvaltningsoverhead avser kostnader för Utvecklingsavdelningen och Förvaltningsstaben. Se vidare SFV:s organisation, sid 50. Overheadkostnader är fördelade per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning per verksamhetsgren.

Årets overheadkostnader uppgår till 197 (182) mnkr varav central overhead uppgår till 118 (109) mnkr och förvaltningsoverhead 79 (73) mnkr. Ökningen avser främst projektet Hemliga rum, planering inför kontorsflytt i Stockholm samt rekrytering av ett flertal vakanta tjänster.

### Uppdragsverksamhet

Uppdragsverksamhet avser genomförda uppdrag med anknytning till byggnader eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad och årets överskott uppgår till 1 (2) mnkr. Intäkterna avser ersättning för förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag av Fortifikationsverket. SFV har inte särredovisat personalkostnader som SFV 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 2016-12-31 till 45 714 (42 882) tkr. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgår till 1 533 (1 575) tkr. Överskott 2016 uppgår till 3 (2) mnkr.

# Sammanfattning över väsentliga uppgifter

| Belopp i tkr                                 | 2016       | 2015       | 2014       | 2013       | 2012       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Låneram fastigheter</b>                   |            |            |            |            |            |
| Beviljad i regleringsbrevet                  | 14 300 000 | 13 600 000 | 12 800 000 | 12 300 000 | 12 300 000 |
| Utnyttjad                                    | 12 496 943 | 11 945 739 | 12 011 878 | 11 711 878 | 11 611 877 |
| <b>Låneram anläggningstillgångar Kap 5 §</b> |            |            |            |            |            |
| Beviljad i regleringsbrevet                  | 55 000     | 55 000     | 55 000     | 55 000     | 55 000     |
| Utnyttjad                                    | 40 542     | 40 542     | 40 542     | 40 542     | 40 542     |
| <b>Kontokredit hos Riksgälden</b>            |            |            |            |            |            |
| Beviljad i regleringsbrevet                  | 200 000    | 200 000    | 195 000    | 200 000    | 150 000    |
| Utnyttjad                                    | 0          | -82 525    | 0          | 0          | 0          |
| <b>Räntekonto</b>                            |            |            |            |            |            |
| Ränteintäkter                                | 9 045      | 4 367      | 1 996      | 5 337      | 8 586      |
| Räntekostnader                               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Avgiftsintäkter som disponeras</b>        |            |            |            |            |            |
| Beräknat belopp i regleringsbrevet           | 2 683 500  | 2 466 000  | 2 460 500  | 2 431 500  | 2 364 500  |
| Utfall                                       | 2 668 759  | 2 537 426  | 2 487 301  | 2 474 563  | 2 492 084  |
| <b>Anslagskredit</b>                         |            |            |            |            |            |
| Beviljat belopp enligt regleringsbrev        | 5 865      | 10 185     | 10 035     | 10 035     | 10 335     |
| Utnyttjat belopp                             | 0          | 0          | 82         | 4 207      | 5 855      |
| <b>Anslagssparande</b>                       | 4 352      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Beställningsbemyndigande</b>              |            |            |            |            |            |
| Tilldelade                                   | 30 000     | 30 000     | 30 000     | 30 000     | 30 000     |
| Utnyttjade                                   | 45 000     | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Medeltal under året</b>                   |            |            |            |            |            |
| Antalet årsarbetskrafter                     | 356        | 368        | 365        | 358        | 344        |
| Medelantalet anställda                       | 378        | 389        | 382        | 376        | 373        |
| <b>Verksamhetskostnad</b>                    |            |            |            |            |            |
| Per årsarbetskraft                           | 4 584      | 4 960      | 4 940      | 4 720      | 5 051      |
| <b>Kapitalförändring</b>                     |            |            |            |            |            |
| Balanserad kapitalförändring                 | 1 053 102  | 806 154    | 631 675    | 473 017    | 274 975    |
| Årets kapitalförändring                      | 724 329    | 437 674    | 374 693    | 599 623    | 596 987    |

Avgiftsintäkter 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

## Finansiell redovisning

### Resultaträkningar (tkr)

| Belopp i tkr                                    | 2016-01-01 |                   | 2015-01-01 |                   |
|---|------------|-------------------|------------|-------------------|
|   |            | 2016-12-31        |            | 2015-12-31        |
| <b>Verksamhetens intäkter</b>                   |            |                   |            |                   |
| Hyror och arrenden                              |            | 2 303 306         |            | 2 302 824         |
| Intäkter av anslag                              | R1         | 191 148           |            | 338 604           |
| Intäkter av bidrag                              | R2         | 3 831             |            | 6 018             |
| Övriga verksamhetsintäkter                      | R3         | 365 453           |            | 234 602           |
| <b>Summa verksamhetens intäkter</b>             |            | <b>2 863 738</b>  |            | <b>2 882 048</b>  |
| <b>Verksamhetens kostnader</b>                  |            |                   |            |                   |
| Drift- och underhållskostnader                  | R4         | -879 627          |            | -1 302 045        |
| Övriga verksamhetskostnader                     | R5         | -752 107          |            | -523 148          |
| <b>Summa verksamhetens kostnader</b>            | R6         | <b>-1 631 734</b> |            | <b>-1 825 193</b> |
| <b>Verksamhetsutfall före avskrivningar</b>     |            |                   |            |                   |
|   |            | 1 232 004         |            | 1 056 855         |
| Avskrivningar och nedskrivningar                | R7         | -433 177          |            | -433 746          |
| <b>Verksamhetsutfall efter avskrivningar</b>    |            | <b>798 827</b>    |            | <b>623 109</b>    |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>       |            |                   |            |                   |
| Finansiella intäkter                            | R8         | 10 994            |            | 6 102             |
| Finansiella kostnader                           | R9         | -205 093          |            | -237 485          |
| <b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b> |            | <b>-194 099</b>   |            | <b>-231 383</b>   |
| <b>Överskott före fastighetsförsäljningar</b>   |            |                   |            |                   |
|   |            | 604 728           |            | 391 726           |
| Intäkter fastighetsförsäljningar                |            | 161 163           |            | 82 554            |
| Kostnader fastighetsförsäljningar               |            | -41 562           |            | -36 606           |
| <b>Netto fastighetsförsäljningar</b>            | R10        | <b>119 601</b>    |            | <b>45 948</b>     |
| <b>Årets överskott</b>                          | R11        | <b>724 329</b>    |            | <b>437 674</b>    |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                             |        | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|------------|------------|
| <b>Tillgångar</b>                        |        |            |            |
| Immateriella anläggningstillgångar       |        |            |            |
| Rättigheter                              |        | 9 712      | 18 942     |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | B1     | 9 712      | 18 942     |
| Materiella anläggningstillgångar         |        |            |            |
| Byggnader                                | B2, B4 | 8 006 444  | 8 205 467  |
| Mark och annan fast egendom              | B3, B4 | 5 258 272  | 5 251 628  |
| Förbättringsutgifter annans fastighet    | B5     | 29 083     | 24 335     |
| Arbetsmaskiner, bodar m.m                | B6     | 1 147      | 1 532      |
| Inventarier, transportmedel m.m          | B7     | 16 813     | 18 170     |
| Pågående anläggningstillgångar           | B8     | 2 108 297  | 1 226 467  |
| Summa materiella anläggningstillgångar   |        | 15 420 056 | 14 727 599 |
| Finansiella anläggningstillgångar        |        |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   | B9     | 47 601     | 44 769     |
| Andra långfristiga fordringar            | B10    | 735        | 1 036      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar  |        | 48 336     | 45 805     |
| Summa anläggningstillgångar              |        | 15 478 104 | 14 792 346 |
| Varulager m.m                            |        |            |            |
| Varulager och förråd                     | B11    | 1 423      | 480        |
| Summa varulager m.m                      |        | 1 423      | 480        |
| Kortfristiga fordringar                  |        |            |            |
| Kundfordringar                           |        | 4 776      | 14 612     |
| Fordringar hos andra myndigheter         |        | 286 415    | 206 420    |
| Övriga kortfristiga fordringar           |        | 5          | 5          |
| Summa fordringar                         | B12    | 291 196    | 221 037    |
| Periodavgränsningsposter                 |        |            |            |
| Förutbetalda kostnader                   |        | 11 107     | 11 827     |
| Upplupna bidragsintäkter                 |        | 1 532      | 564        |
| Övriga upplupna intäkter                 |        | 26 388     | 22 158     |
| Summa periodavgränsningsposter           | B13    | 39 027     | 34 549     |
| Avräkning med statsverket                | B14    | -4 352     | -1 314     |
| Kassa och bank                           |        |            |            |
| Behållning räntekonto i Riksgälden       | B15    | 688 118    | 303 524    |
| Övriga tillgodohavande Riksgälden        | B16    | 8 638      | 6 361      |
| Kassa, postgiro och bank                 |        | 4 926      | 2 873      |
| Summa kassa och bank                     |        | 701 682    | 312 758    |
| Summa tillgångar                         |        | 16 507 080 | 15 359 856 |

# Balansräkning

| Belopp i tkr                                     |            | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kapital och Skulder</b>                       |            |                   |                   |
| Myndighetskapital                                |            |                   |                   |
| Statskapital                                     | B17        | 904 034           | 905 558           |
| Balanserad kapitalförändring                     | B18        | 1 053 102         | 806 154           |
| Kapitalförändring enligt resultaträkningen       |            | 724 329           | 437 674           |
| <b>Summa myndighetskapital</b>                   | <b>B19</b> | <b>2 681 465</b>  | <b>2 149 386</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                              |            |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner o andra förpliktelser |            | 2 754             | 918               |
| Övriga avsättningar                              |            | 4 477             | 3 899             |
| <b>Summa avsättningar</b>                        | <b>B20</b> | <b>7 231</b>      | <b>4 817</b>      |
| <b>Skulder m.m.</b>                              |            |                   |                   |
| Lån i Riksgälden                                 | B21        | 12 537 485        | 11 986 281        |
| Andra långfristiga skulder                       | B22        | 22 214            |                   |
| Kortfristiga skulder till andra myndigheter      | B23        | 117 258           | 113 450           |
| Leverantörsskulder                               |            | 351 014           | 339 488           |
| Övriga kortfristiga skulder                      | B24        | 18 443            | 17 671            |
| <b>Summa skulder m.m.</b>                        |            | <b>13 046 414</b> | <b>12 456 890</b> |
| <b>Periodavgränsningsposter</b>                  |            |                   |                   |
| Upplupna kostnader                               | B25        | 207 733           | 263 412           |
| Oförbrukade bidrag                               | B26        | 16 863            | 17 238            |
| Övriga förutbetalda intäkter                     | B27        | 547 374           | 468 113           |
| <b>Summa periodavgränsningsposter</b>            |            | <b>771 970</b>    | <b>748 763</b>    |
| <b>Summa kapital och skulder</b>                 |            | <b>16 507 080</b> | <b>15 359 856</b> |
| Ansvarsförbindelser                              |            | Inga              | Inga              |



# Finansieringsanalys

| Belopp i tkr   | 2016-01-01        | 2015-01-01      |
|--|-------------------|-----------------|
|  | 2016-12-31        | 2015-12-31      |
| <b>Verksamheten</b>  |                   |                 |
| Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl förs kostn            | 1 226 798         | 1 048 671       |
| Finansiella intäkter och kostnader                                   | -194 099          | -231 383        |
| Inleverans av balanserat överskott                                   | -142 276          | -196 002        |
| <b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar</b> | <b>890 423</b>    | <b>621 286</b>  |
| Förändring av pågående arbeten och varulager                         | -943              | -34             |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                | -74 637           | 94 564          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                   | 63 941            | 89 172          |
| <i>Förändring i rörelsekapital</i>                                   | <i>-11 638</i>    | <i>183 702</i>  |
| <b>Kassaflöde före investeringar</b>                                 | <b>878 785</b>    | <b>804 988</b>  |
| <b>Investeringar</b>   |                   |                 |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar                      | -2 532            | -25 955         |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar                     | -486              | -2 911          |
| Investering i materiella anläggningstillgångar                       | -1 157 655        | -822 960        |
| <b>Summa investeringar</b>   | <b>-1 160 673</b> | <b>-851 826</b> |
| <b>Kassaflöde efter investeringar</b>                                | <b>-281 888</b>   | <b>-46 838</b>  |
| <b>Finansiering</b>  |                   |                 |
| Förändring lån Riksgälden  | 551 204           | -66 139         |
| Förändring myndighetskapital   | -45 799           | -36 170         |
| Försäljning av anläggningstillgångar                                 | 162 368           | 82 554          |
| <b>Finansiering</b>  | <b>667 773</b>    | <b>-19 755</b>  |
| <b>Förändring i likvida medel</b>                                    | <b>385 885</b>    | <b>-66 593</b>  |
| <b>Likviditetsförändring</b>   |                   |                 |
| Likvida medel vid årets slut   | 701 682           | 312 758         |
| Likvida medel vid årets början                                       | 312 758           | 377 955         |
| Förändring fordran statsverket                                       | 3 039             | 1 396           |
| <b>Förändring i likvida medel</b>                                    | <b>385 885</b>    | <b>-66 593</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          | 1 314                      | 195 500                               |                             |   | -1 314     | 195 500                   | 191 148  |           | 4 352                      |
| Summa                                 | 1 314                      | 195 500                               | 0                           | 0                                       | -1 314     | 195 500                   | 191 148  | 0         | 4 352                      |

Se även not B14.

## Redovisning av beställningsbemyndigande

| Tilldelat bemyndigande | Ingående åtaganden | Utestående åtaganden | Utestående åtagandenas fördelning |
|------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------------|
| (tkr)                  |                    |                      | 2017                              |
| 30 000                 | 45 000             | 45 000               | 45 000                            |

Bemyndigandet avser underhållsåtgärder för anslag Bidragsfastigheter 1:10 avseende Stockholms slotts fasader. SFV har i samband med bokslutet sett över rutinen och konstaterar att SFV borde ha hemställt om utökad bemyndigaderam vid projektstart av Stockholms slotts fasader.

## Redovisning mot inkomsttitel

| Belopp i tkr  | Inkomster |
|---|-----------|
| Inkomsttitel  |           |
| 2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning |           |
| Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk        | 188 075   |
| Summa   | 188 075   |

## 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 marknadshyror 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.

### 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 i fastigheten som uppgår till mindre än 250 tkr redovisas som underhåll. Vissa åtgärder är dock alltid underhåll oavsett kostnad t.ex målnings- och slipningsarbeten. 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 2017-01-13. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2017-01-05) 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 hyresaviseringsring. Tidigare år har SFV redovisat fordran mot kund vid aviseringen. Numera redovisas inte fordran förrän nästkommande månad om hyresavin fortfarande är oreglerad.

### Värdering av varulager

Varulagret har värderats till produktionskostnad.

### Värdering av anläggningstillgångar

2016 införde SFV komponentredovisning. Detta medför att från och med 2016 redovisas nya tillgångar i enlighet med ett nytt framtaget regelverk. För definitioner av investering och underhåll se avsnittet Definitioner i redovisningen. Tillgångar över 2 mnkr redovisas som en eller flera komponenter i anläggningsregistret till anskaffningsvärde.

Avskrivningstiden för de framtagna komponenterna är enligt följande. Stomme 75 år, yttertak och fasader 40 år, stomkomplettering/invändiga ytskikt 25 år, installationer 20 år samt markanläggningar 40 år.

Befintliga tillgångar delas inte upp i komponenter utan redovisas enligt samma principer som tidigare. Se nedan.

Befintliga byggnader, mark och markanläggningar (innan 2016) redovisas i anläggningsregistret till anskaffningsvärde. Tillgångar 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. Tillgångsredovisning görs efter varje färdigställd etapp eller vid ibruktagande. Slutredovisning av investeringsprojekt sker senast sex månader efter slutbesiktning. Hyresrätter eller tomrätter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd, dock längst i 20 år. Avskrivningstid för befintliga 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 (FÄB) 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 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. 3 § 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 mnkr 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 mnkr.

# Noter

## Not R1 Intäkter av anslag

|  | 2016    | 2015    |
|--|---------|---------|
| Tilldelat anslag enligt regleringsbrev | 195 500 | 340 000 |
| Utnyttjat anslag                       | 191 148 | 338 604 |

SFV har 2016 tilldelats anslag för underhåll och löpande driftsunderskott för bidragsfastigheter. Se not B14 för detaljerad redovisning av anslag.

## Not R2 Intäkter av bidrag

|                    | 2016  | 2015  |
|--------------------|-------|-------|
| Intäkter av bidrag | 3 831 | 6 018 |

Största posten på bidragsintäkter 2016 avser bidrag från Rikantikvarieämbetet, 1 189 tkr avser ombyggnad Risinge gamla kyrka. I övrigt har SFV bl.a erhållit bidrag för drift av vägar 838 tkr från Trafikverket, 205 tkr från Statens jordbruksverk för naturvårdande skötselåtgärder samt bidrag från Länsstyrelsen i Stockholms län 731 tkr för förvaltning Naturresevat Lovö.

## Not R3 Övriga verksamhetsintäkter

|                            | 2016    | 2015    |
|----------------------------|---------|---------|
| Hyresgästpassningar        | 273 135 | 146 253 |
| Uppdragsverksamhet         | 1 765   | 2 053   |
| Övriga verksamhetsintäkter | 90 553  | 86 296  |
| Summa                      | 365 453 | 234 602 |

Hyresgästpassning avser intäkter för ombyggnader och inredning som görs på hyresgästens initiativ. Bland de större hyresgästpassningarna år 2016 märks ombyggnad kv Björnen 147 700 tkr, Uppsala Universitetshus 47 800 tkr samt ny entrebyggnad Skissernas museum Lund 23 200 tkr. Dessa projekt var även de största hyresgästpassningarna under 2015. Posten Övriga verksamhetsintäkter har justerats med Uppdragsintäkter som tidigare redovisades på separat, 1 765 (2 053) tkr. Uppdragsintäkter består av ersättning för förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag från Fortifikationsverket samt förvaltningsuppdrag på norska ambassaden i Peking. Av övriga verksamhetsintäkter 2016 avser 28 934 tkr intäkter för försäljning av skog och grus, 6 013 tkr avser försäkringsersättning från Kammarkollegiet för brand i Konsthögskolans lokaler på Skeppsholmen, 4 091 tkr avser erhållt skadestånd samt 30 790 tkr intäkter för vidarefakturerade kostnader

Intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen uppgår till 231 (588) tkr. Intäkterna består till största delen av prenumerationsintäkter från SFV:s tidning Kulturvärden.

## Not R4 Drift- och underhållskostnader

|                                     | 2016    | 2015      |
|-------------------------------------|---------|-----------|
| Driftkostnader                      | 463 088 | 446 142   |
| varav media                         | 192 817 | 182 167   |
| Underhållskostnader                 | 416 539 | 855 903   |
| varav nivåhöjande underhåll         |         |           |
| bidragsfastigheter                  | 28 477  | 28 580    |
| varav underhåll investeringsprojekt | 0       | 130 612   |
| varav lokalanpassning               | 0       | 0         |
| Summa                               | 879 627 | 1 302 045 |

Lägre drift- och underhållskostnader 2016 beror på att SFV har infört komponentredovisning vilket medför nya definitioner av investering och underhåll. Kostnader som tidigare definierats som underhåll definieras numera som investering. Stora underhållsprojekt 2016 är fortsatt renovering av Stockholms slotts fasader, ombyggnad av kansli London samt takomläggning Skokloster slott.

## Not R5 Övriga

### verksamhetskostnader

|                              | 2016    | 2015    |
|------------------------------|---------|---------|
| Administrativa kostnader     | 426 012 | 341 440 |
| varav central administration | 103 460 | 98 556  |
| Hyresgästpassningar          | 270 430 | 147 722 |
| Uppdragskostnader            | 737     |         |
| Övriga verksamhetskostnader  | 54 928  | 33 986  |
| Summa                        | 752 107 | 523 148 |

Högre administrationskostnader 2016 beror på kostnader för ombyggt projektkontor för kv Björnen. Ökningen av kostnader för hyresgästpassningar motsvaras av intäkter. Högre övriga kostnader 2016 beror framförallt på kostnader i samband med branden i Konsthögskolans lokaler Skeppsholmen och saneringskostnader Försäkringskassan Visby.

## Not R6 Summa verksamhetens

### kostnader

|                        | 2016    | 2015    |
|------------------------|---------|---------|
| Kostnader för personal | 285 150 | 272 057 |
| varav lönekostnader    | 192 063 | 189 668 |
| Kostnader för lokaler  | 29 790  | 8 988   |

Löne- och personalkostnader är fördelade på posterna drift och administration. Med lönekostnader avses kostnader exklusive arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal. Ökade lokalkostnader beror på tillfällig kostnad för ombyggt projektkontor.

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         | 1 217 |

## Not R7 Avskrivningar och nedskrivningar

I och med att komponentredovisning infördes 2016 ändrades avskrivningsprinciperna. Befintliga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som tidigare, 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. Tillgångar som redovisas från 2016 skrivs av utifrån komponenters avskrivningstid. Se s. 41 Kommentarer till årsredovisning och noter - Redovisningsprinciper. Hyresrätter och tomt-rätter 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.

|  | 2016    | 2015    |
|--|---------|---------|
| Arbetsmaskiner och bodar               | 385     | 416     |
| Inventarier, transportmedel m.m.       | 6 453   | 6 255   |
| Byggnader                              | 391 310 | 381 521 |
| Förbättringsutgift på annans fastighet | 1 966   | 1 966   |
| Markanläggning                         | 3 993   | 3 819   |
| Rättigheter                            | 9 716   | 9 647   |
| Nedskrivning                           | 19 355  | 30 122  |
| Summa                                  | 433 178 | 433 746 |

Nedskrivning 2016 beror på nedskrivning av bokfört värde 17 451 tkr på fastighet i Hanoi, Vietnam då UD sagt upp hyresavtalet. Fastigheten återlämnades till vietnamesiska staten. Del av bokfört värde på 1 904 tkr skrevs ned avseende Kungliga konsthögskolan, Stockholm p.g.a att fastigheten brann under 2016.

| Not R8 Finansiella intäkter         | 2016   | 2015  |
|-------------------------------------|--------|-------|
| Ränteintäkt räntekonto Riksgälden   | 9 045  | 4 367 |
| Utdelning aktie- och räntekonsortie | 1 402  | 1 387 |
| Dröjsmålsränta, övriga              | 547    | 348   |
| Summa                               | 10 994 | 6 102 |

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     | 2016    | 2015    |
|----------------------------------|---------|---------|
| Räntekostnader lån investeringar |         |         |
| Riksgälden                       | 204 267 | 236 895 |
| Avgift lån Riksgälden            | 496     | 312     |
| Övriga räntekostnader            | 330     | 278     |
| Summa                            | 205 093 | 237 485 |

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. Avgift på lån har ökat p.g.a Riksgälden tagit bort avgiften på lån, upplupna bankomkostnader betalades 2016.

| Not R10 Netto fastighetsförsäljningar                         |                   |                  |                 |                      |
|---|-------------------|------------------|-----------------|----------------------|
| Resultat av fastighetsförsäljningar per verksamhetsgren 2016. |                   |                  |                 |                      |
|   | Köpe-<br>skilling | Bokfört<br>värde | Övr fsg<br>kstn | Reavinst/<br>förlust |
| Marknadshyres-<br>fastigheter                                 | 143 181           | 34 465           | 4 516           | 104 200              |
| Bidragfastigheter   | 191               | 0                | 12              | 179                  |
| Markfastigheter   | 17 665            | 486              | 677             | 16 502               |
| Summa försålda<br>fastigheter                                 | 161 037           | 34 951           | 5 205           | 120 881              |

Saldot i resultaträkning innefattar även saldo för nedskrivna övriga anläggningstillgångar, 1 374 tkr.

| Not R11 Årets överskott  |
|--|
| Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel har ett resultat på 2 806 tkr som ingår i årets överskott. |

| Not B1 Rättigheter  | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Hyresrätter i utlandet</i>                                     |                   |                   |
| IB anskaffningsvärde  | 2 440             | 2 440             |
| Årets försäljning   | 0                 | 0                 |
| Ackumulerade avskrivningar UB<br><i>varav årets avskrivningar</i> | -2 000<br>-98     | -1 901<br>-98     |
| Bokfört värde   | 440               | 539               |
| <i>Tomträtter i utlandet</i>                                      |                   |                   |
| IB Anskaffningsvärde  | 215               | 215               |
| Ackumulerade avskrivningar UB<br><i>varav årets avskrivningar</i> | -186<br>-11       | -175<br>-11       |
| Bokfört värde   | 29                | 40                |
| <i>Programrättigheter</i>   |                   |                   |
| IB Anskaffningsvärde  | 39 611            | 36 700            |
| Årets anskaffningsvärde   | 486               | 2 911             |
| Ackumulerade avskrivningar UB<br><i>varav årets avskrivningar</i> | -30 854<br>-9 606 | -21 248<br>-9 454 |
| Bokfört värde   | 9 243             | 18 363            |

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London Storbritannien och tomträtten avser en tomt i Islamabad Pakistan. Årets anskaffningsvärde för programrättigheter utgörs av kostnader för ett digitalt system för registerkontroll.

| <i>Egenutvecklade immateriella rättigheter</i>                    |             |               |
|---|-------------|---------------|
| IB anskaffningsvärde  | 5 110       | 5 110         |
| Årets anskaffningsvärde   | 0           | 0             |
| Årets utrangering   | 0           | 0             |
| Ackumulerade avskrivningar UB<br><i>varav årets avskrivningar</i> | -5 110<br>0 | -5 110<br>-84 |
| Bokfört värde   | 0           | 0             |

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

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Summa bokfört värde immateriella anläggningstillgångar | 9 712 | 18 942 |
|--|-------|--------|

| Not B2 Byggnader  | 2016-12-31             | 2015-12-31             |
|---|------------------------|------------------------|
| IB anskaffningsvärde  | 13 302 220             | 13 115 853             |
| Årets köp, soldatorp Strömsholm                                     | 250                    | 744                    |
| Överföring från RAÄ   | 0                      | 34 493                 |
| Avgår anskaffningsvärde årets försäljning                           | -104 858               | -34 140                |
| Överföring till Naturvårdsverket                                    | -2 678                 | 0                      |
| Överföring till Fortifikationsverket                                | -2 278                 | 0                      |
| Årets tillgångsredovisade projekt                                   | 245 788                | 185 270                |
| Ackumulerade nedskrivningar UB<br><i>varav årets nedskrivningar</i> | -279 088<br>-19 355    | -236 291<br>-23 443    |
| Ackumulerad avskrivning UB<br><i>varav årets avskrivning</i>        | -5 152 912<br>-391 310 | -4 860 462<br>-381 521 |
| Bokfört värde   | 8 006 444              | 8 205 467              |

Det bokförda värdet för byggnader har minskat något under 2016. Minskningen beror på att årets avskrivningar är större än tillgångsredovisade projekt. De största tillgångsredovisade projekten under 2016 är renovering residenset Göteborg 40 575 tkr samt ombyggnad Scenkonstmuseet 25 765 tkr. Överföring av fastigheter har under året gjorts till Naturvårdsverket samt Fortifikationsverket enligt överenskommelse.

| Not B3 Mark och annan fast egendom   | 2015-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
| IB anskaffningsvärde   | 5 284 847  | 5 293 405  |
| Årets köp mark   | 0          | 620        |
| Överföring från RAÄ  | 0          | 872        |
| Avgår anskaffningsvärde årets försäljningar                                    | -4 826     | -3 767     |
| Överföring till Naturvårdsverket   | -2 442     | 0          |
| Överföring till Fortifikationsverket   | -40        | 0          |
| Nedskrivning mark  | 0          | -6 283     |
| Nedskrivning markanläggning i samband med överföring från RAÄ                  | 0          | -397       |
| Nedskrivning mark, Skokloster  | 0          | 0          |
| Avslutade projekt - tillgångsredovisade  | 17 946     | 0          |
| Ack avskrivningar markanläggningar UB varav årets avskrivning markanläggningar | -37 213    | -32 822    |
|  | -3 993     | -3 819     |
| Bokfört värde  | 5 258 272  | 5 251 628  |

Överföring av fastigheter har under året gjorts till Naturvårdsverket samt Fortifikationsverket enligt överenskommelse. Det största tillgångsredovisade projektet 2016 är framtida elförsörjning Riddarholmen 7 909 tkr.

| Not B4 Taxeringsvärden | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Byggnader              | 1 312 677  | 1 180 597  |
| Mark                   | 1 715 978  | 1 542 836  |
| Övriga                 | 10 675 061 | 10 600 261 |
| Summa                  | 13 703 716 | 13 323 694 |

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

| Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet        | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| IB anskaffningsvärde                                  | 60 350     | 60 350     |
| Årets anskaffningsvärde                               | 0          | 0          |
| Årets pågående investering                            | 6 714      | 0          |
| Ackumulerade avskrivningar UB varav årets avskrivning | -37 981    | -36 015    |
|   | -1 966     | -1 966     |
| Bokfört värde   | 29 083     | 24 335     |

Posten avser till största delen förbättringsutgift i hyrd fastighet i Alexandria, Egypten. Årets pågående investering avser påbörjad ombyggnad inför flytt till gemensamt kontor i Stockholm för delar av myndigheten.

| Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.                       | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| IB Anskaffningsvärde                                    | 7 541      | 7 536      |
| Årets anskaffning                                       | 0          | 373        |
| Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar             | -1 331     | -368       |
| Ackumulerade avskrivningar UB varav årets avskrivningar | -5 063     | -6 009     |
|   | -385       | -416       |
| Bokfört värde   | 1 147      | 1 532      |

Posten består bl.a av arbetsmaskiner, byggbodars samt inventarier icke fast utrustning.

| Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.                 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| IB Anskaffningsvärde                                    | 114 624    | 110 946    |
| Årets anskaffning                                       | 5 127      | 6 957      |
| Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar             | -2 552     | -3 279     |
| Ackumulerade avskrivningar UB varav årets avskrivningar | -100 386   | -96 454    |
|   | -6 453     | -6 255     |
| Bokfört värde   | 16 813     | 18 170     |

| Not B8 Pågående anläggningar | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| IB anskaffningsvärde         | 1 226 467  | 632 836    |
| Avslutade projekt            | -263 734   | -185 270   |
| Årets investering            | 1 145 564  | 778 901    |
| UB pågående anläggningar     | 2 108 297  | 1 226 467  |

Tillgångsredovisning av värde till byggnader har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning. Slutredovisning har skett senast sex månader efter slutbesiktning. Årets investering är högre p.g.a fler större projekt samt att fler projekt klassas som investering efter införandet av komponentredovisning.

| Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| IB anskaffningsvärde ränetkonsortiet          | 4 708      | 4 708      |
| Årets realiserade värdeförändringar           | 59         | 50         |
| Tidigare års realiserade värdeförändring      | 553        | 503        |
| Marknadsvärde                                 | 5 320      | 5 261      |
| IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet          | 13 066     | 13 066     |
| Årets realiserade värdeförändringar           | 2 773      | 994        |
| Tidigare års realiserade värdeförändring      | 24 555     | 23 561     |
| Marknadsvärde                                 | 40 394     | 37 621     |
| UB enligt engagemangsbesked                   | 45 714     | 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 161231 och bokförts som realiserad värdeökning. 2016 års realiserade värdeökning uppgick till 2 832 tkr och tidigare års realiserade värdeökning uppgick till 25 108 tkr.

|   |       |        |
|---|-------|--------|
| IB anskaffningsvärde bostadsrätter. Reykjavik och Vilnius   | 1 887 | 3 187  |
| Avgår anskaffningsvärde årets försäljning, Paris, Frankrike | 0     | -1 300 |
| Summa bostadsrätter   | 1 887 | 1 887  |

| Not B10 Andra långfristiga fordringar                       | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Posten avser långfristig hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien. | 735        | 1 036      |

| Not B11 Varulager | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------|------------|------------|
| Varulager         | 1 423      | 480        |

Varulagret har värderats till produktionskostnad och avser virke.

| Not B12 Kundfordringar, fordringar hos andra myndigheter och övriga kortfristiga fordringar | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Kundfordringar  | 4 772      | 14 612     |
| Fordringar hos andra myndigheter  | 286 415    | 206 420    |
| Övriga kortfristiga fordringar  | 9          | 5          |
| Summa   | 291 196    | 221 037    |

Fordringar hos andra myndigheter består till största delen av vidarefakturerade kostnader 169 536 tkr samt momsfordran 116 879 tkr. Av de vidarefakturerade kostnaderna hade 167 628 tkr ej förfallit per 161231.

| Not B13 Förutbetalda kostnader och övriga upplupna intäkter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader                                      | 11 107     | 11 827     |
| Upplupna bidragsintäkter                                    | 1 532      | 564        |
| Övriga upplupna intäkter                                    | 26 388     | 22 158     |
| Summa   | 39 027     | 34 549     |

Förutbetalda kostnader betstår dels av förutbetalda hyror och arrandena 1 776 tkr, kostnader i samband med kommande försäljningar 1422 tkr, skatt, avgift och försäkringar 5 234 tkr samt serviceavtal 2 675 tkr. Posten övriga upplupna intäkter består bl.a. av upplupna drift- och mediaintäkter 6 561 tkr, upplupna intäkter för försäljning av grus och virke 896 tkr, beräknade parkeringsintäkter 4 212 tkr, intäkter hyresgästpassning 7 527 tkr samt övriga intäkter 7 192 tkr.

| Not B14 Avräkning med statsverket                              | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
| Uppbörd  |            |            |
| <i>Ingående balans uppbörd</i>                                 | 0          | 0          |
| Redovisat mot inkomsttitel 2215                                |            |            |
| Avräkning och 5121 Amortering                                  | 188 075    | 257 759    |
| Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215 och 5121 | -188 075   | -257 759   |
| <i>Fordringar/skulder avseende uppbörd</i>                     | 0          | 0          |
| Anslag i räntebärande flöde                                    |            |            |
| <i>Ingående balans</i>   | -1 314     | 82         |
| Redovisat mot anslag   | 191 148    | 338 604    |
| Anslagsmedel som tillförts räntekonto                          | -195 500   | -340 000   |
| Återbetalning av anslagsmedel                                  | 1 314      | 0          |
| <i>Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde</i> | -4 352     | -1 314     |
| Saldo avräkning med statsverket                                | -4 352     | -1 314     |

Utgående saldo 4 352 tkr beror på att SFV redovisat mindre mot anslag än vad som har tilldelats myndigheten. SFV har en anslagskredit på 5 790 tkr samt ett anslagsparande på 3 % enligt regleringsbrev 2017. I regleringsbrev för 2016 drogs anslagsbehållning att disponera 2016 in och SFV återbetalade anslagsmedel, 1314 tkr. Anslagsnivån sänktes 2016 från 340 000 tkr till 195 500 tkr.

| Not B15 Behållning räntekonto i Riksgälden | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
|  | 688 118    | 303 524    |

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 61 442 tkr och 856 699 tkr. Saldot var vid slutet av året 688 118 tkr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2016-12-31 till -0,35 %. SFV har tillgång till en räntekontokredit på 200 000 (200 000) tkr.

| Not B16 Övriga tillgodohavanden i Riksgälden  | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Posten består av placering i Riksgälden avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. | 8 638      | 6 361      |

Ökning avser överföring av Von kraemers resultat 2015 från SFV:s konto till fondens konto.

| Not B17 Statskapital                                      | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående balans   | 905 558    | 937 516    |
| Inleverans belopp motsvarande avskrivningar föregående år | 0          | -33 482    |
| Nedskrivning fastigheter mot statskapital                 | -1 524     | 0          |
| Överförda fastigheter från RAÄ                            | 0          | 1 524      |
| Utgående balans statskapital                              | 904 034    | 905 558    |

Av statskapitalet utgör 904 034 tkr ej avkastningspliktigt kapital vilket är hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga. Inlevererat belopp 2015 motsvarar kvarvarande avkastningspliktigt myndighetskapital enligt regeringsbeslut.

| Not B18 Balanserad kapitalförändring   | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående balans  | 806 154    | 631 675    |
| Föregående års överskott   | 437 674    | 374 693    |
| Inleverans resterande del av föregående års överskott inkl realisationsvinst | -83 241    | -110 275   |
| Inleverans del av årets överskott  | -104 834   | -114 002   |
| Nedskrivning bokfört värde RAÄ   | 1 524      |            |
| Överföring fastighet till Naturvårdsverket                                   | -4 175     |            |
| Tidigare orealisad värdeförändring   |            |            |
| finansiella tillgångar   |            | 24 063     |
| Utgående balans  | 1 053 102  | 806 154    |

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

| Not B19 Myndighetskapital | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Avkastningskrav           |            |            |

Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 3,8 % på 30 % av myndighetens lån i Riksgälden. Soliditeten är 16,24 (13,84) %.

|   | Statskapital   | Balanserad kapitalförändring avgiftsfinansierad verksamhet | Kapitalförändring enligt RR | Summa            |
|---|----------------|--|-----------------------------|------------------|
| UB 2015   | 905 558        | 806 154  | 437 674                     | 2 149 386        |
| <b>IB 2016</b>  | <b>905 558</b> | <b>806 154</b>   | <b>437 674</b>              | <b>2 149 386</b> |
| Föregående års kapitalförändring                        |                | 437 674  | -437 674                    | 0                |
| Inleverans enligt regleringsbrev                        |                | -104 836   |                             | -104 836         |
| Inleverans del av årets överskott                       |                | -83 240  |                             | -83 240          |
| Överföring fastigheter från RAÅ 2015                    | -1524          | 1524   |                             | 0                |
| Överföring fastighet Ridö t1 till Naturvårdsverket 2016 |                | -4 174   |                             | -4 174           |
| Årets kapitalförändring                                 |                |  | 724 329                     | 724 329          |
| <b>Summa årets förändring</b>                           | <b>-1524</b>   | <b>246 948</b>   | <b>286 655</b>              | <b>532 079</b>   |
| <b>UB 2016</b>  | <b>904 034</b> | <b>1 053 102</b>   | <b>724 329</b>              | <b>2 681 465</b> |

#### Inleveranskrav

Avkastningskravet uppgår till 139 785 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 104 836 tkr, har levererats in, resterande inleverans, 34 950 tkr sker i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

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

|                                      | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Ingående avsättning                  | 918        | 829        |
| Årets pensionskostnad                | 358        | 17         |
| Årets pensionsutbetalningar          | 1 478      | 72         |
| Utgående avsättning pensioner        | 2 754      | 918        |
| Avsättning lokalt omställningsarbete | 4 477      | 3 899      |
| Summa avsättningar                   | 7 231      | 4 817      |

Under 2016 har fler medarbetare tagit ut delpension vilket ökat myndighetens pensionskostnad i form av löneskatt samt ökade pensionsutbetalningar.

#### Not B21 Lån i Riksgälden

|  | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljad låneram enligt regleringsbrev investeringar         | 14 300 000 | 13 600 000 |
| Beviljad låneram enligt regleringsbrev anläggningstillgångar | 55 000     | 55 000     |
| IB lån, bundet   | 10 141 000 | 10 341 000 |
| IB lån investering, rörligt                                  | 1 804 739  | 1 670 878  |
| IB lån anläggningstillgångar, rörligt                        | 40 542     | 40 542     |
| Årets nya/omsatta lån investering, bundet                    | 1 581 204  | 1 883 861  |
| Årets amortering   | -1 030 000 | -1 950 000 |
| UB lån i Riksgälden  | 12 537 485 | 11 986 281 |

Skulden avser långfristig skuld till Riksgälden. Genomsnittlig bindningstid är 84 (89) månader för samtliga lån. Bundna lån har en genomsnittlig bindningstid på 94 (98) månader. Genomsnittlig ränta är 1,7 (2,0) %. Lån vid årets början uppgick till 11 986 281 tkr varav rörlig del var 1 804 739 tkr. Under året har tre nya lån tagits upp på totalt 551 204 tkr, tre lån har omsatts. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 40 542 tkr. Andelen lån med rörlig ränta utgör 15 (15) % av samtliga lån.

#### Not B22 Andra långfristiga skulder

|                      | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Långfristiga skulder | 22 214     | 0          |
| Summa                | 22 214     | 0          |

Långfristig skuld avser skuld till kostnadshyresgäster vilket härör från att kostnaderna är mindre än hyresintäkterna under hittillsvarande avtalsperiod. Främsta anledningen till detta är att SFV bytte redovisningsprincip 2016 till komponentredovisning. Detta ledde till att flera projekt som tidigare klassificerades som underhåll numera definieras som investering.

#### Not B23 Kortfristiga skulder till andra myndigheter

|   | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Kortfristiga skulder till andra myndigheter | 27 609     | 30 798     |
| Mervärdesskatt                              | 85 011     | 76 368     |
| Arbetsgivaravg, fastighetskatt m.m          | 4 638      | 6 284      |
| Summa                                       | 117 258    | 113 450    |

#### Not B24 Övriga kortfristiga skulder

|                                   | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Källskatt                         | 4 397      | 4 622      |
| Övriga kortfristiga skulder       | 13 832     | 10 428     |
| Handpenning fastighetsförsäljning | 214        | 2 621      |
| Summa                             | 18 443     | 17 671     |

#### Not B25 Upplupna kostnader

|                                     | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna räntekostnader             |            |            |
| Riksgälden                          | 136 126    | 154 222    |
| Upplupna löner inkl social avgifter | 8 366      | 8 117      |
| Upplupna semesterlöneskuld          | 14 993     | 14 736     |
| Övriga upplupna kostnader           | 48 248     | 86 337     |
| Summa                               | 207 733    | 263 412    |

Upplupna räntekostnader är lägre till följd av det gynnsamma ränteläget vid omsättning av lån. Posten upplupna kostnader är mindre p.g.a att komponentredovisning innebär att färre åtgärder klassas som underhåll.

#### Not B26 Oförbrukade bidrag

|  | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|------------|------------|
| Oförbrukade bidrag enskilda  | 10 598     | 10 789     |
| Posten avser till största delen donationsmedel avseende hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. |            |            |
| Oförbrukade bidrag statliga  | 6 265      | 6 449      |
| Summa  | 16 863     | 17 238     |

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

|                               | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| -inom 3 månader               |            |            |
| -mer än 3 månader till ett år | 3 942      | 3 943      |
| -mer än ett år till tre år    | 199        | 312        |
| -mer än tre år                | 2 124      | 2 194      |
| Summa                         | 6 265      | 6 449      |

#### Not B27 Övriga förutbetalda intäkter

|                              | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Förskottsbetalning hyra      | 520 589    | 418 270    |
| Övriga förutbetalda intäkter | 26 785     | 49 843     |
| Summa                        | 547 374    | 468 113    |

Posten Förskottsbetalning hyra avser hyra för nästkommande period (månad eller kvartal).



# Definitioner i redovisningen

## Förkortningar

|      |  |
|------|--|
| bf   | Bidragsfastigheter                             |
| BOA  | Boarea   |
| BIA  | Biarea   |
| FSC  | Forest Stewardship Council                     |
| GWh  | Gigawattimme (en miljard wattimmar)            |
| ha   | Hektar   |
| mf   | Marknadshyresfastigheter                       |
| ISO  | Internationella standardiseringsorganisationen |
| 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                           |

## Definitioner

### A<sub>temp</sub>

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

### Avkastningskrav

SFV ska uppnå ett resultat efter finansiella poster om 3,8% av 30% 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 vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakant disponibel area (vakanshyra) i förhållande till avtalad årshyra samt vakanshyra.

### 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>fub

Kubikmeter fast mått under bark (verkliga volymen av hel stam eller stamdel exklusive bark).

### Investering, underhåll och drift

I samband med att komponentredovisning infördes, tillkom nya definitioner för underhåll och investering. Investering delas upp i ny- eller reinvestering. Nyinvestering avser nyproduktion av en fristående byggnad. Då övervägande del avser ny eller utbyte av en eller flera komponenter definieras det som reinvestering. Beloppet ska uppgå till minst 250 tkr.

Underhåll definieras som åtgärder/projekt under 250 tkr. Vissa åtgärder är alltid underhåll oavsett kostnad t.ex. målningensarbeten och slipning.

Till driftkostnader hänförs utgifter för inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer och kostnader för kyla, värme samt fastighets-skatt.

### Mediaförbrukning

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

### Myndighetskaptal 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 övriga skulder i balansräkningen. Resten av 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 Verksamhetsstöd. Förvaltningsoverhead avser kostnader för Utvecklingsavdelningen och Förvaltningsstaben. Se vidare SFV:s organisation, sid 50. Overheadkostnader är fördelade per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning per verksamhetsgren.

### Soliditet

Redovisat myndighetskaptal i relation till balansomslutning.

### Ytmässig vakansgrad

Vakant disponibel area i förhållande till total disponibel area vid periodens utgång uttryckt i procent.

# SFV:s organisation

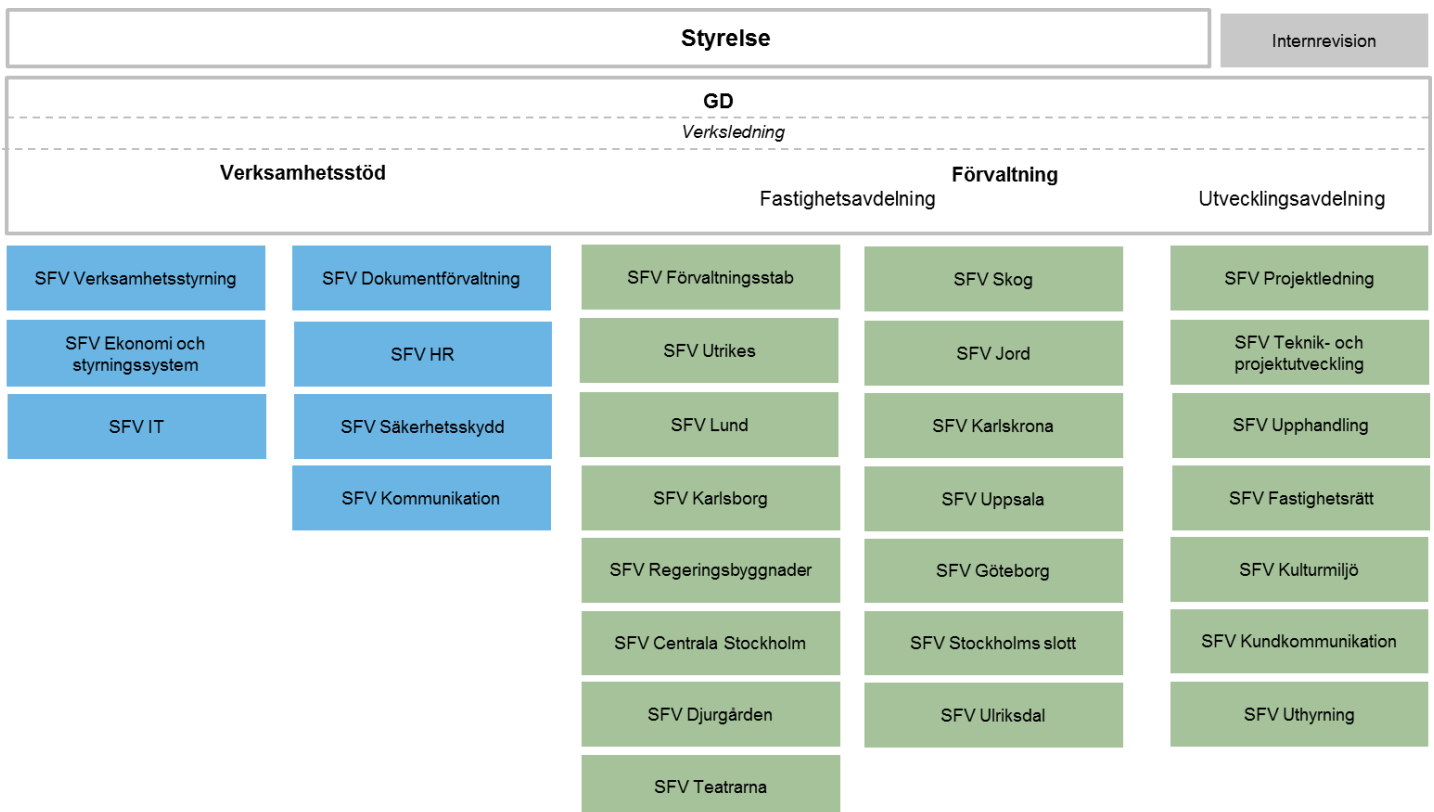
SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en aktiv styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av regeringen och ansvarar för myndigheten inför den. Generaldirektören, tillika myndighetschef, utses också av regeringen. Generaldirektören svarar inför styrelsen och dess ordförande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

Den operativa verksamheten består av Förvaltningsavdelningen och Utvecklingsavdelningen. Inom förvaltningsavdelningen finns 15 fastighetsområden. Inom Utvecklingsavdelningen finns Projektledning,

Projektstöd, Upphandling, Fastighetsrätt, Kommunikation, Kulturmiljö och Uthyrning. I Verksamhetsstöd ingår Verksamhetsstyrning, Ekonomi, IT, Dokumentförvaltning HR och Säkerhetsskydd.

SFV:s nya organisation trädde i kraft 1 januari 2015. Organisationsschemat nedan visar SFV:s gällande organisation efter den organisationsjustering som gjordes den 1 september 2016.

Från den 1 januari 2015 omfattas SFV av internrevisionsförordning (2006:1228) och har sedan hösten 2015 en internrevisionschef.



# Årsredovisningens undertecknande

## Styrelsen ledamöter

Regeringen har utsett följande personer att vara ledamöter i styrelsen för SFV till och med den 31 december 2017. Vikarierande generaldirektör Marja-Leena Pilvesmaa 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, Ellevio Holding 1 AB, Kvarnholmen Utveckling AB, Torret Bostadsproduktion AB, Sicklaön Bygg Invest AB, Power Wind Partners AB, Fastighets AB Havremust 1, AB, Kombispiel i Sverige AB, Gnosjö Energi AB, Muneris konsult AB, Holmenkvamen 5 AB, Holmenkvamen 6 AB, Nyköping-Östgötalänken AB, Holmenkvamen 7 AB (samt ytterligare 19 uppdrag där årsomsättning understiger 500 tkr).*
- Ann-Charlotte Backlund, (f. 1956)
- Johan Davidson, (f. 1972)  
*Fortifikationsverket, Luftfartsverket*
- Anette Waara, (f. 1969)
- Per-Magnus Nilsson, (f. 1950)  
*Stiftelsen Skansen*
- Marja-Leena Pilvesmaa, vikarierande generaldirektör (f. 1967)

Vi intygar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och myndighetens ekonomiska ställning. Vi bedömer att brister avseende den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten föreligger på följande punkter:

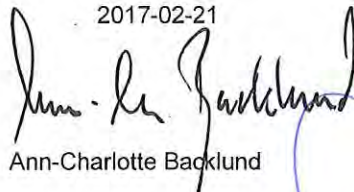
- Implementering av regelverk mot oegentligheter.
- Tillämpning av beslutade regelverk mot oegentligheter.
- Strukturerade kontrollåtgärder för regelefterlevnad.

I avsnittet Resurshushållning och ekonomisk effektivitet/Intern styrning och kontroll (s.20-22) lämnas en redovisning av de åtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas med anledning av redovisade kvarstående brister.

2017-02-21



Sten Olsson



Ann-Charlotte Backlund



Johan Davidson



Anette Waara



Per-Magnus Nilsson



Marja-Leena Pilvesmaa

**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.