

HANDLÄGGARE, TELEFON
Mariette Molin, 010-478 74 07
EPOST, MOBIL
mariette.molin@sfv.se
+46 73-830 74 07

DATUM Beteckning
2016-08-11 652-0331/15



Regeringen
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

SFV Delårsrapport 2016

Delårsrapport avseende perioden 2016-01-01 – 2016-06-30. Beslut i detta ärende har fattats av SFV:s styrelse.

Björn Anderson
Generaldirektör

SFV:s uppdrag

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

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

SFV förvaltar drygt 2 300 fastigheter. Total markareal motsvarar närmare en sjundedel av Sveriges markyta. På dessa fastigheter finns cirka 3 100 statsägda byggnader, varav en stor del avser sådana kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som är en del av vår gemensamma historia och framtid.

Detta har landets alla medborgare del i:

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

De är alla värda ett besök!

Inledning

Denna delårsrapport avser perioden 2016-01-01 – 2016-06-30. Delårsrapporten består av följande delar.

SFV:s uppdrag	1
Inledning	1
Väsentliga händelser	1
Finansiell redovisning, utfall och prognos	2
Resultaträkning	2
Utfall 2016-06-30	3
Prognos 2016-12-31	3
Balansräkning	5
Anslagsredovisning	7
Redovisning mot inkomsttitel	7
Delårsrapportens undertecknande	8

I årsredovisningen redovisas en fullständig beskrivning av SFV:s verksamhet och resultatet av verksamheten.

Väsentliga händelser

- Från och med 2016-01-01 har nya komponentredovisningsregler införts. Det innebär att vissa underhållskostnader omklassificeras till investering och tillgångsredovisas vilket ger en jämnare kostnadsfördelning över åren. Un-

derhållskostnader belastar resultatet det år åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet kommande år med kostnader för avskrivningar. Förändringen innebär ett förbättrat resultat initialt 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. Det initialt förbättrade resultatet är ett bokföringsmässigt förbättrat resultat till följd av nya redovisningsprinciper, det innebär inte en likvidmässig förbättring. Förändringen leder på sikt till att SFV:s bokförda värden ökar samt att högre krav ställs på åtgärdsplanering vilket ger ökat fokus på lönsamhet och kostnadsstyrning.

- SFV har för 2016 tilldelats ett anslag om 196 mnkr vilket är betydligt lägre jämfört med föregående års anslag om 340 mnkr. Det minskade anslaget har inneburit en stor omställning för verksamheten. Framförallt har neddragning skett på det underhåll som varit möjligt att skjuta på.
- Lördagen 28 maj genomfördes evenemanget *Hemliga rum* för fjärde gången. Tio utvalda platser öppnades upp och hade nära 20 000 nyfikna besökare.
- Total prognos för investeringar 2016 uppgår till 1 568 mnkr. Större pågående byggprojekt är framförallt Björnen och Nationalmuseum, båda i Stockholm.

Finansiell redovisning, utfall och prognos

Resultaträkning

Belopp i tkr	2016-01-01	2015-01-01	Prognos	Budget
	2016-06-30	2015-06-30	2016-12-31	2016-12-31
Verksamhetens intäkter				
Hyror och arrenden	1 152 807	1 135 672	2 304 734	2 308 343
Intäkter av anslag	105 670	126 531	195 500	195 500
Intäkter av bidrag	1 756	-15	6 537	2 780
Övriga verksamhetsintäkter	87 501	65 972	346 165	365 168
Summa verksamhetens intäkter	1 347 734	1 328 159	2 852 935	2 871 790
Verksamhetens kostnader				
Drift- och underhållskostnader	-391 133	-491 715	-901 028	-895 651
Övriga verksamhetskostnader	-254 324	-202 161	-666 671	-681 313
Summa verksamhetens kostnader	-645 457	-693 877	-1 567 700	-1 576 965
Verksamhetsutfall före avskrivningar	702 277	634 283	1 285 236	1 294 825
Avskrivningar och nedskrivningar	-205 222	-203 115	-426 645	-370 712
Verksamhetsutfall efter avskrivningar	497 055	431 168	858 591	924 113
Finansiella intäkter och kostnader				
Finansiella intäkter	4 457	1 473	9 039	7 041
Finansiella kostnader	-105 072	-122 909	-204 495	-213 576
Summa finansiella intäkter och kostnader	-100 615	-121 436	-195 456	-206 535
Överskott före fastighetsförsäljningar	396 440	309 732	663 136	717 578
Intäkter fastighetsförsäljningar	154 225	36 003	155 000	
Kostnader fastighetsförsäljningar	-39 394	-26 997	-40 000	
Netto fastighetsförsäljningar	114 831	9 006	115 000	
Överskott	511 271	318 737	778 136	717 578

Utfall 2016-06-30 – 2015-06-30

Avkastning

SFV ska enligt regeringens direktiv uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 3,8 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. För kostnadshyresfastigheter ska SFV uppnå full kostnadstäckning genom att intäkter från berört fastighetskapital motsvarar den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden. Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och undantas från avkastningskravet. Även donationskapital är undantaget från avkastningskrav. Avkastningen beräknas före resultatet av fastighetsförsäljningar.

Verksamhetens intäkter

Periodens intäkter uppgår till 1 348 (1 328) mnkr. Hyror och arrenden, 1 153 (1 136) mnkr, står för 86 procent av intäkterna. Stora ombyggnadsprojekt i bland annat Paris, Wien samt Scenkonstmuseum i Stockholm påverkade hyresintäkterna negativt under 2015. Hyresintäkterna under 2016 ökar till följd av högre omsättningshyror, indexuppräknning och valutaförändringar. Intäkter av anslag uppgår till 106 (127) mnkr. För 2016 är anslaget 196 (340) mnkr. I övriga verksamhetsintäkter 88 (66) mnkr ingår bland annat intäkter från försäljning av virke, övriga intäkter från skogsbruket med 10 (8) mnkr och intäkter från ombyggnadsuppdrag och tjänster utförda för hyresgästers räkning med 50 (42) mnkr.

Verksamhetens kostnader

Periodens kostnader för drift och underhåll uppgår till 391 (492) mnkr, varav 222 (235) mnkr avser driftkostnader och 169 (256) mnkr kostnader för underhållsåtgärder. Till driftkostnader räknas kostnader för inre och yttre skötsel av fastigheter, inklusive skog, teknisk service på installationer liksom kostnader för energi och fastighetsskatt. Högre driftkostnad 2015 beror på att delar av semesterlöneskulden bokfördes felaktigt. Detta är justerat 2016 och kostnaden, ca 13 mnkr, bokförs på administrativa kostnader. Införandet av komponentredovisning innebär att vissa åtgärder som tidigare definierats som underhåll fortsättningsvis klassas som investering. Detta har minskat kostnaderna för underhåll 2016. Dessutom minskar kostnaderna för underhåll till följd av det lägre anslaget. Av övriga verksamhetskostnader 254 (202) mnkr avser 190 (150) mnkr administrativa kostnader. Justering av semesterlöneskulden enligt ovan och rekrytering av vakanta tjänster ökar kostnaderna under 2016. Kostnader för åtgärder som finansierats av hyresgästerna uppgår till 50 (42) mnkr.

Av- och nedskrivningar

Periodens avskrivningar uppgår till 205 (202) mnkr och nedskrivningar till 0 (1) mnkr.

Finansiella intäkter och kostnader

Nettokostnaden uppgår till 101 (121) mnkr.

Avyttring fastigheter

SFV säljer fastigheter som inte längre behövs för statlig verksamhet eller av andra skäl inte behöver vara kvar i statlig ägo.

De totala försäljningsintäkterna uppgår till 154 (36) mnkr. Delårets överskott från försäljningar uppgår till 114 (9) mnkr. Bland de större försäljningarna 2016 kan nämnas chefsbostaden i Buenos Aires, Argentina 45 mnkr samt kriminalvårdsanstalt Färingsö 59 mnkr och kriminalvårdsanstalten Svartsjö 35 mnkr, de sistnämnda fastigheterna hemmahörande i Ekerö kommun.

Prognos 2016-12-31

Införandet av nya redovisningsregler från och med 2016-01-01 innebär att vissa underhållskostnader omklassificeras till investering och tillgångsredovisas. Underhållskostnader belastar resultatet det år åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet kommande år med kostnader för avskrivningar. Förändringen innebär ett förbättrat resultat initialt för att därefter vändas till ett lägre resultat till följd av ackumulerade kostnader för avskrivningar samt ökade finansiella kostnader eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden. Det initialt förbättrade resultatet är således ett bokföringsmässigt resultat till följd av nya redovisningsprinciper, det innebär inte en likvidmässig förbättring. Årets överskott före fastighetsförsäljningar beräknas uppgå till 663 mnkr, vilket motsvarar 18 procent avkastning på 30 procent av myndighetens lån i Riksgälden. Enligt regleringsbrevet för 2016 ska avkastningen uppgå till 3,8 procent. Hur hög den beräknade avkastningen skulle ha blivit med de gamla redovisningsreglerna är svårt att fastställa. SFV bedömer dock att myndigheten kommer att uppnå det av regeringen fastställda resultatkravet. Budgeterat överskott uppgår till 718 mnkr. Prognostiserat överskott innebär en resultatförsämring med 54 mnkr. Nedan kommenteras avvikelser jämfört med budget:

- Verksamhetens intäkter minskar med 19 mnkr.
 - Intäkter för hyror och arrenden beräknas minska med 4 mnkr.
 - Bidrag beräknas öka med 4 mnkr, varav 3 mnkr avser åtgärder i bidragsfastigheter.
 - Övriga verksamhetsintäkter beräknas minska med 19 mnkr, där 27 mnkr avser en lägre volym hyresgästpassningar. Övriga avvikelser avser bland annat mediaintäkter som budgeterats som hyresintäkt men prognostiserats som övrig intäkt.
- Verksamhetens kostnader inklusive avskrivningar beräknas öka med 47 mnkr.

- Driftkostnader beräknas minska med 9 mnkr, varav minskade mediakostnader uppgår till 6 mnkr.
- Kostnader för underhåll beräknas öka med 15 mnkr, främst beroende på ändrade redovisningsprinciper kring vad som definieras som investering respektive underhåll.
- Övriga verksamhetskostnader beräknas minska 15 mnkr. Lägre volym hyresgästpassningar uppgår till 26 mnkr. Kostnader för förvaltningsadministration beräknas öka med 5 mnkr och avser bland annat ökade konsultkostnader. Övriga avvikelser avser bland annat högre kostnader för valutadifferens vid ombyggnadsprojekt i London om 6 mnkr samt saneringskostnader för försäkringskassafastighet i Visby om 3 mnkr.
- Avskrivningar och nedskrivningar beräknas öka med 56 mnkr. I budget antogs komponentredovisning innebära att befintliga bokförda värden skulle delas upp i komponenter och då få längre avskrivningstider. Vid tillämpningen av det nya regelverket beslutades att befintliga bokförda värden inte delas upp i komponenter, det görs enbart för nya tillgångar. Dessutom planeras en nedskrivning av bokfört värde för Hanoi Vietnam om 17 mnkr då UD sagt upp avtal och i enlighet med arrendeavtal kommer tomten lämnas tillbaka med de tomma byggnaderna på, utan ersättning.
- Finansiella poster beräknas minska med 11 mnkr främst beroende på att räntan för omsatta lån blev lägre än budgeterat, lån har omsatts till minusränta.



Balansräkning

Balansräkningar (tkr)

Belopp i tkr	2016-06-30	2015-06-30
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Rättigheter och programvaror	14 097	22 446
Summa immateriella anläggningstillgångar	14 097	22 446
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 042 180	8 251 883
Mark och annan fast egendom	5 247 048	5 259 104
Förbättringsutgifter annans fastighet	25 810	25 316
Arbetsmaskiner, bodar m.m	1 334	1 395
Inventarier, transportmedel m.m	16 667	17 942
Pågående anläggningstillgångar	1 673 028	955 880
Summa materiella anläggningstillgångar	15 006 067	14 511 520
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41 651	20 961
Andra långfristiga fordringar	2 923	189
Summa finansiella anläggningstillgångar	44 574	21 150
Summa anläggningstillgångar	15 064 738	14 555 116
Varulager m.m		
Varulager och förråd	530	446
Summa varulager m.m	530	446
Fordringar		
Kundfordringar	3 845	10 598
Fordringar hos andra myndigheter	78 756	64 621
Övriga fordringar	5 836	14 695
Summa fordringar	88 437	89 914
Periodavgränsningsposter		
Förutbetalda kostnader	10 386	8 008
Upplupna bidragsintäkter	7	0
Övriga upplupna intäkter	16 200	2 537
Summa periodavgränsningsposter	26 593	10 545
Avräkning med statsverket	7 918	-43 139
Kassa och bank		
Behållning räntekonto Riksgälden	820 362	554 358
Övriga tillgodohavande Riksgälden	6 361	5 267
Kassa och bank	4 413	2 755
Summa kassa och bank	831 136	562 380
Summa tillgångar	16 019 352	15 175 262

Balansräkning

Belopp i tkr	2016-06-30	2015-06-30
Kapital och Skulder		
Myndighetskapital		
Statskapital	904 034	905 558
Balanserad kapitalförändring	1 127 167	857 970
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	511 271	318 737
Summa myndighetskapital	2 542 472	2 082 265
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	7 276	10 454
Summa avsättningar	7 276	10 454
Skulder m.m.		
Lån Riksgälden	12 536 281	12 186 281
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	67 620	38 631
Leverantörsskulder	160 146	167 579
Övriga skulder	7 479	13 876
Summa skulder m.m.	12 771 526	12 406 367
Periodavgränsningsposter		
Upplupna kostnader	141 820	147 016
Oförbrukade bidrag	16 955	15 197
Övriga förutbetalda intäkter	539 303	513 963
Summa periodavgränsningsposter	698 078	676 176
Summa kapital och skulder	16 019 352	15 175 262
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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	105 670		89 830
Summa	1 314	195 500	0	0	-1 314	195 500	105 670	0	89 830

Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr

Inkomster

Inkomsttitel	
2215 001 Överskott från Statens fastighetsverk	118 186
Summa	118 186

Delårsrapportens undertecknande

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

2016-08-11

Sten Olsson
Ordförande

Ann-Charlotte Backlund

Carita Bäcklund

Eva Carron

Johan Davidson

Björn Anderson
Generaldirektör