

Tertial 2, 2014

# Innehållsförteckning

SFV:s uppdrag	1
Om redovisningen	1
<b>Fastighetsförvaltning</b>	<b>2</b>
SFV:s kunder	2
Främja ett levande kulturarv	3
Bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden	4
Skogs- och markförvaltning	6
Resurshushållning och ekonomisk effektivitet	7
<b>Investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet</b>	<b>9</b>
Investeringar	9
Investeringsplan (tabellen nedan ska redigeras)	9
Förvärv, överföring och avyttring av fastigheter	11
<b>Ekonomiskt utfall och prognos per verksamhetsgren</b>	<b>12</b>
Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter	13
Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter	14
Verksamhetsgren Bidragsfastigheter	15
Verksamhetsgren Mark	16
<b>Finansiell redovisning, utfall och prognos totalt</b>	<b>17</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>17</b>
Utfall 2014-08-31	18
Prognos 2014-12-31	18
<b>Balansräkning</b>	<b>19</b>
<b>Finansieringsanalys</b>	<b>21</b>
<b>Anslagsredovisning</b>	<b>22</b>
<b>Redovisning mot inkomstittel</b>	<b>22</b>
<b>Tertialrapportens undertecknande</b>	<b>23</b>

## Halva kungariket är ditt

Över hela Sverige finns kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som staten äger – de är en del av vår gemensamma historia och framtid. Statens fastighetsverk (SFV) förvaltar merparten av det statsägda kulturarvet. Totalt rör det sig om cirka två miljoner kvadratmeter byggnader och en sjundedel av Sveriges markyta. Allt detta har landets medborgare del i:

- De kungliga slotten med tillhörande parker, Djurgårdsmarken, residens, fästningar och monument.
- Regeringsbyggnaderna, Riddarholmen, Skeppsholmen, statliga musei- och teaterbyggnader.
- Renbetesfjäll i Jämtlands län samt rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län. SFV förvaltar ej nationalparker.
- Kronoholmar med fyr- och lotsplatser och jord- och skogsegendomar i södra och mellersta Sverige.
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader i utlandet i ett 60-tal länder.
- SFV medverkar i olika grad vid sju av de 14 svenska världsarven på UNESCO:s lista.



## SFV:s uppdrag

SFV bildades 1993 men verksamheten har anor från 1600-talet. SFV förvaltar den del av statens fastighetsbestånd som har beslutats av regeringen. SFV förvaltar cirka 2 300 fastigheter med ungefär 3 000 byggnader i Sverige. Vårt uppdrag omfattar förvaltning och utveckling av fastigheter relaterat till motiven för det statliga ägandet:

- Fastigheter som staten långsiktigt behöver för speciella ändamål.
- Fastigheter av stort kulturhistoriskt värde för vilka staten har ett särskilt ansvar.
- Markområden som under århundranden har tillhört staten.
- Fastigheter som har donerats till staten.

SFV har ansvaret för att värda, bevara och utveckla dessa fastigheter på ett sätt som innebär god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet samtidigt som fastigheternas kultur- och naturmiljövärden bevaras och utvecklas. Ansvaret för landets drygt 300 statliga byggnadsminnen (SBM) delar SFV med bland annat Riksantikvarieämbetet (RAÄ), Fortifikationsverket och Sjöfartsverket. SFV sorterar under socialdepartementet.

## Om redovisningen

Denna tertialrapport avser perioden 2014-05-01 – 2014-08-31. Regleringsbrevets mål för verksamheten följs upp genom en redovisning av väsentliga händelser under perioden samt väsentliga prestationer och nyckeltal. I årsredovisningen redovisas en fullständig beskrivning av SFV:s verksamhet och resultatet av verksamheten. Redovisade prestationer är ett urval av, för regeringen väsentliga, fokusområden enligt SFV:s uppdrag.

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

Tertialrapporten avslutas med en finansiell redovisning. Det ekonomiska utfallet redovisas totalt och per verksamhetsgren (inrikes hyresfastigheter, utrikes hyresfastigheter, bidragsfastigheter, mark och övrigt).

Foto: Åke E:son Lindman



# Fastighetsförvaltning

## SFV:s kunder

**SFV har över 2 500 kunder. Våra kunder är viktiga och har stor betydelse för hur vi lyckas med vårt uppdrag att förvalta och utveckla fastigheternas värden. SFV arbetar utifrån marknadsmässiga villkor och kontrakt.**

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

## Anpassningar efter våra kunders behov

Under andra tertialet 2014 har flera ombyggnadsprojekt genomförts för att anpassa lokalerna efter kundernas behov. Ofta genomförs kundanpassningarna i samband med underhålls- och investeringsprojekt.

- De största anpassningarna har genomförts i kvarteret Brunkhuvudet Stockholm, kvarteret Johannes större Stockholm, Varbergs fästning, Kungliga biblioteket Stockholm, Naturhistoriska riksmuseet Stockholm, Göteborgs residens, Universitetshuset Uppsala och kvarteret Rosenbad Stockholm.

## Hyresavtal

Prognos för lägre hyresintäkt kr/kvm avser främst tomställning inför ombyggnad av Björnen Stockholm. SFV:s utrikesbestånd påverkas av sjunkande hyresnivåer framför allt i Europa.

- Ökad vakansgrad jämfört med föregående år, avser bland annat del av Vinstocken i Stockholm som är tomställd efter att Dansmuseet flyttat till nya lokaler i Loen, vilket även påverkar den ekonomiska vakansgraden. Utöver detta har justeringar gjorts av bedömt marknadsvärde för vakant area.

## En serviceinriktad hyresvärd

SFV arbetar ständigt med att informera sina hyresgäster genom regelbundna hyresgästmöten, nyhetsbrev och hyresgästsidor. Åtgärder enligt NKI och NBI åtgärdas löpande.

- Digitala informationstavlor har köpts in och satts upp i ett antal av de fastigheter som SFV förvaltar, exempelvis Skeppsgossekasernen och Marinmuseum i Karlskrona. På informationstavlorna finns kontaktuppgifter till SFV samt tillfälligt information om pågående arbeten i fastigheten med mera.
- Regelbundna samordningsmöten hålls med strategiska kunder där man går igenom större projekt och relevanta frågor.

Hyresintäkter och vakansgrad	Prognos 2014	2013	2012	Trend
Hyresintäkt (kr/kvm)	1 361	1 370	1 367	↘
Vakant uthyrningsbar area hyresfastigheter (kvm)	57 177	52 717	46 298	↗
Vakansgrad hyresfastigheter	4,5%	4,2%	3,6%	↗
Ekonomisk vakans hyresfastigheter (tkr)	53 470	34 108	29 293	↗
Ekonomisk vakansgrad hyresfastigheter	2,6%	1,7%	1,4%	↗
Nöjdkund- och boendeundersökningar	2013	2011	2009	Trend
NKI	71	70	76	→
NBI	75	75	77	→
Virkesköpare	72	79	79	↘
Jordbruksarrendatorer	69	66	74	→



## Främja ett levande kulturarv

**SFV ska verka för de nationella kulturpolitiska målen; främst målet att främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas. Att levandegöra fastigheterna kan innebära många utmaningar bland annat beroende på fastighetens geografiska läge, tillgänglighet, huruvida det finns en hyresgäst och möjlighet till samverkan med andra aktörer. Utveckling av besöksmål är en viktig del av SFV:s verksamhet och SFV:s sätt att svara mot kraven om ett levande kulturarv som används och utvecklas.**

Mål regleringsbrev – SFV ska verka för att leva upp till de nationella kulturpolitiska målen, främst målet att främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas. – SFV ska utveckla besöksmål i samarbete med kommuner, landsting och besöksnäringen och prioritera utvecklingen av de besöksmål där man kan få till stånd långsiktiga avtal om lokal medfinansiering eller åtaganden från lokala parter.

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

### Levandegöra

- SFV genomförde tillsammans med Svenska byggnadsvårdsföreningen ett byggnadsvårdslägar på Huseby bruk i juni. Syftet med lägret var att belysa och levandegöra det traditionella hantverket i kulturhistoriska miljöer.
- I juni deltog SFV vid Öppen domstol på Riddarholmen Stockholm, där det ombyggda kvarteret Västertorn visades för allmänheten.
- På Kina slott i Drottningholmsparken Ekerö har en tapetkonservering av en handgjord pappers-tapet från 1700-talets mitt genomförts. Under två veckor i maj kunde allmänheten följa slutarbetet på plats.
- I Riddarholmskyrkan Stockholm uppförde Kungliga Dramaten en teaterföreställning under sommaren där SFV och Riksmarskalksämberet bidrog med fastighetsanknutet stöd.

### Hållbar besöksnäring

Att utveckla besöksmål är en stor del av att levandegöra de fastigheter som SFV förvaltar.

- SFV, Vaxholms stad och Trafikverkets färjerederi har skrivit avtal om förbättrade förbindelser till Vaxholms kastell.
- Koncept till interpretationsplan, ett verktyg och ett stöd för att planera och utveckla en plats, har tagits fram för klosterområdet i Vadstena. Planen är ett underlag för att utveckla ett samarbete med övriga intressenter i klosterområdet.

- SFV har inlett ett samarbete med Destination Halmstad, Halmstad kommun, Länsstyrelsen och Landshövdingen i Halmstad avseende utvecklingsarbete på Halmstad slott.
- SFV stödjer forskningsprojektet "Planering av kulturarvsinterpretation – meningsskapande och systemtänkande" som drivs av Sveriges lantbruksuniversitet (SLU). I projektet genomförs tre fallstudier där SFV:s hyresgäst Läcköstiftelsen deltar i en. Projektet förväntas bidra till SFV:s arbete med att utveckla besöksmål.

### Tillgängliggöra

Att tillgängliggöra kulturarvet för allmänheten kan innebära olika typer av åtgärder; genom anpassning av fysiska förutsättningar och att tillhandahålla information.

- På Väderöarna Tanums kommun, har en ny hamnanläggning som syftar till att öka servicegraden och tillgängligheten färdigställt. SFV har också, tillsammans med Länsstyrelsen, låtit anlägga en vandringsslinga runt ön.
- I juni öppnade en ny ubåtshall i Marinmuseum Karlskrona. Vid byggandet har stor hänsyn till tillgängligheten tagits, både vad gäller den nya hallen och förbindelsen till huvudbyggnaden men även för yttermiljön på Stumholmen.
- En projektplan för tillgänglighetsfrågan avseende SFV:s besöksmål har utarbetats. Under hösten kommer tillgänglighets-inventeringar att utföras på Bohus fästning Kungälv och Världskulturmuseet Göteborg.

### Tillgänglig information

- I juli installerades tre nya pekskärmar med syfte att inspirera besökare att ta del av kulturarvet på Läckö slott, Landskrona citadell och Örlogsstaden i Karlskrona. Peksärmarna ska inspirera besökarna att uppleva och göra mer på platsen och i närområdet.
- SFV:s tidning Kulturvärden, som går ut till 15 000 prenumeranter, är nominerad till Svenska Designpriset för första gången samt till Svenska Publishing-Priset för fjärde året i rad.

## Bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden

**Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. Drift- och underhållsåtgärder är SFV:s kärnverksamhet vilket återspeglas i såväl ekonomiska som personella resurser. Vi ska vara aktiva i förvaltningen, ha ett fastighetsekonomiskt tänkande och utveckla affärsidéer.**

Mål instruktion och regleringsbrev – Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. – SFV ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. – SFV ska verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås, främst målen om god bebyggd miljö, storslagen fjällmiljö och levande skogar.

Prestationer och effekter – Driftkostnad, driftros och energianvändning. De största genomförda underhållsprojekten, underhållskostnad och underhåll per kategori. Vårdprogram och specialkompetens. Utvecklade fastigheter.

### Drift

Totala kostnader för drift andra tertialet 2014 uppgår till 294 mnkr. Arbetet med att minska energianvändningen sker löpande i driftens arbete. Större insatser sker framför allt i samband med planerade underhålls- och investeringsåtgärder.

Drift (kr/kvm)	P2014	2013	2012	Trend
Inrikes hyresfastigheter	258	261	265	→
varav media	130	135	140	→
Utrikes hyresfastigheter	415	414	413	→
varav media	123	120	122	→
Bidragsfastigheter	206	205	200	→
varav media	72	73	70	→
<b>Totalt SFV</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>285</b>	→

- I kvarteret Blåmannen Stockholm, har driftoptimering i Centralposthuset lett till en minskad energiförbrukning på mellan 20-25 procent på årsbasis.
- Det energiuppföljningssystem som SFV använder har kvalitetssäkrats genom uppsättning av en likartad mätarstruktur inom SFV. Utöver det har byggnadsklassningar och handhavande säkerats för ett likartat arbetssätt. Energiuppföljningssystemet samlar all mediaförbrukning i en databas vilket leder till ett mer effektivt arbetssätt och att SFV kan sänka kostnader och minska miljöpåverkan. Processen med att föra över statistik till det nya systemet påbörjades den 1 september 2013.
- Under 2014 medverkar SFV i ett pågående projekt tillsammans med Sustainable innovation,

ett nationellt centrum som ägs av Föreningen för Energieffektivisering. Projektet genomförs med bidrag från energimyndigheten på drygt 2 mnkr. Inom ramen för projektet har kompletteringslösningar för fönster tagits fram samt avfuktninglösningar för kallställda byggnader. Dessa ska nu genomföras på lämpliga byggnader i SFV:s bestånd.

- På Slottsbacken 2 Stockholm har en frånluftsvärmepump installerats. Resultatmätning för besparing sker under 2015.
- På Kungliga Dramaten Stockholm, har samtliga elskåp bytts ut som energiåtgärd i samband med underhållsinsatser.
- I residenset i Buenos Aires Argentina, har gaspannan bytts till värmepump. Detta beräknas leda till en väsentligt minskad energiförbrukning.
- På Riddarholmen Stockholm, har energiförbrukningen under tertial två minskat med 10 procent jämfört med föregående år, delvis beroende på installation av två fjärrvärmecentraler.

### Underhåll

Med underhåll avses åtgärder som utförs för att bibehålla eller återställa fastigheten i dess ursprungliga skick, samt är varaktiga längre än ett år. Till och med andra tertialet 2014 har underhållsåtgärder genomförts till en kostnad om 523 mnkr på 1 680 390 kvm. Nyckeltalet underhåll kr/kvm kan betraktas som relativt högt. Underhållsåtgärder i kulturfastigheter är mer resurskrävande än i moderna fastigheter. Nyckeltalet påverkas även av att flera åtgärder genomförs i fastigheter utan registrerad area, till exempel murverk, kajer och markarbeten.

Underhåll (kr/kvm)	P2014	2013	2012	Trend
Inrikes hyresfastigheter	464	406	445	→
Inrikes exkl. underhåll i inv.proj.	407	361	360	→
Utrikes hyresfastigheter	801	560	512	→
Bidragsfastigheter	860	884	830	→
<b>Totalt SFV</b>	<b>601</b>	<b>540</b>	<b>554</b>	→

- Högre prognostiserade underhållskostnader än föregående år för inrikes hyresfastigheter avser främst Operan, fasad- och fönsterarbeten Gamla Riksdagshuset, mark och kajer på Riddarholmen samt takarbeten Bondeska palatset samtliga Stockholm.

- Högre prognos utrikes hyresfastigheter avser främst anläggningar i Wien Österrike, London Storbritannien, New York USA och Voksenåsen Norge.
- Utökade underhållsätgärder bidragsfastigheter 2014 och 2013 har möjliggjorts då SFV erhållit bidrag i samband med EU-projekt Öppna portar samt vid samverkansprojekt med Varbergs kommun.

De största underhållsprojekten under andra tertialet 2014 var enligt följande. Kostnaden avser, av SFV, nedlagda underhållsmedel. Flera av projekten pågår flera år och i samband med investering eller samfinansiering.

- Fasadrestaurering etapp 3 och 4 Stockholms slott, 19 mnkr, bidragsfastighet.
- Ombyggnad kök Kalmar slott, 17 mnkr, bidragsfastighet. Genomförs i projektet Öppna portar.
- Byte av avlopp och elinstallationer Kungliga Dramaten Stockholm, 12 mnkr.
- Renovering av fönster och fasader, residenset i New York, 8 mnkr.
- Yttre underhåll av tak, fasader och fönster Gamla Riksdagshuset, 8 mnkr.

#### Kvalitetssäkring av kulturarvet

- Under tertial två har vårdprogram färdigställts för Nedre Sjöflygeln och Badhuset Drottningholm. Gamla Skogsinstitutet Stockholm och Skokloster park Håbo kommun. Vårdprogram är ett viktigt verktyg i SFV:s arbete med att kvali-

tetssäkra och utveckla våra fastigheter. Vårdprogrammen är framför allt ett viktigt verktyg vid underhålls- och investeringsätgärder.

- SFV:s specialister deltar i byggprojekt för att utveckla och följa upp SFV:s kvalitetskrav i projekten. Under tertial två har fortsatt prioriterat varit ombyggnad och restaurering av Nationalmuseum, förstudie avseende Operan samt klimat-, fukt- och styrfrågor bl.a. på Läckö slott och Viktoriahuset samt putsarbeten på Umeå residens.

#### 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.

- SFV lämnade i juni, tillsammans med Operan, en delrapport till Kulturdepartementet som beskriver behoven av ombyggnad och renovering av Operan i Stockholm. Förhoppningen är att genom ombyggnad och renovering åstadkomma en ny opera i Operan, med goda förutsättningarna för en konstnärlig och publik verksamhet nu och i framtiden. En förstudierapport ska lämnas den 15 maj 2015.
- SFV:s renovering av Kungliga Bibliotekets underjordiska del Annexet slutfördes 2013. En av utmaningarna var att skapa en bra ljussättning med bara ett dagsljusinsläpp. Tillsammans med brukare, hyresgäst och konsulter togs en lösning fram som i september vann Svenska Ljuspriset för sin utformning.



Kungliga operan, foto: Åke E:son Lindman

## Skogs- och markförvaltning

**Våra skogs- och markområden ska förvaltas på ett ekonomiskt och effektivt sätt. SFV ska verka för att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås och leva upp till de skogs- politiska målen för produktion och miljö. SFV förvaltar skog, jordbruk och kronoholmar vilket medför olika avvägningar i syfte att leva upp till kraven på effektivitet, bevarade naturvärden och tillgänglighet.**

Mål regleringsbrev – SFV ska verka för att leva upp till de skogs- politiska målen för produktion respektive miljö. – 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 de nationella miljökvalitetsmålen uppnås, främst målen om god bebyggd miljö, storlagen fjällmiljö och levande skogar.

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



### Skog

SFV förvaltar 6 400 000 hektar mark, större delen är kalvfjäll och annan icke produktiv mark, knappt 750 000 hektar är skogsmark. De skogar som SFV förvaltar är belägna dels i kulturhistoriskt värdefulla områden i södra Sverige, dels i renbetesfjällen i Härjedalen och Jämtland samt i rennäringens året-runtmarker väster om odlingsgränsen i Norrbottens och Västerbottens län.

Inom SFV:s markinnehav finns stora områden som är undantagna från skogsbruk av naturvårdshänsyn. Mer än 450 000 hektar av skogsmarken är formellt skyddad genom naturreservat. Utöver det är cirka 40 000 hektar frivilligt skyddat. Om man betraktar hela SFV:s skogsmarksinnehav är nästan två tredjedelar av skogsmarken undantagen skogsbruk.

#### Förvaltat skogsmarksareal



- Drygt 200 hektar mark i Norrbotten har återbeskogats. Det gäller felaktigt anlagda och hårt älgbetade ungsogor anlagda på 70- och 80 talet som inte uppfyller skogsvårdslagens krav. Under hösten kommer ytterligare 200 hektar att röjas inför markberedning och plantering under 2015.

- Arbetet med att förbättra det skogliga planeringsunderlaget har fortsatt genom att levererad data börjat föras in i SFV:s register.
- Åtgärder för att förbättra kvaliteten i skogsvården har implementerats. Under hösten påbörjas arbete med ny instruktion för traktplanering för att höja kvaliteten i SFV:s avverkningar.
- Svenska samernas riksförbund (SSR) har redovisat resultatet från sin interna enkät om hur samråden fungerar, där SFV hade högsta poäng av samtliga skogsbrukare.
- Arbetet med att omhänderta virket från stormfällningarna i slutet av 2013 pågår fortfarande och beräknas vara klart under senare delen av hösten. Nettopriset för det omhändertagna virket har blivit lägre än beräknat, dessutom påverkar stormvirket fortfarande virkesmarknaden negativt.
- Försåld volym, avverkad volym, volym rotposter och antal hektar skogsvård redovisas under Verksamhetsgren Mark sidan 16.
- Under sommaren har ytterligare städinsatser efter flygolyckan på Kebnekaise utförts då fler vrakdelar smält fram ur glaciären. Prognostiserade saneringskostnader 2014 uppgår till 2,5 mnkr. Nedlagda kostnader 2013 uppgick till 4 mnkr och 2012 till 1,6 mnkr.



## Jord

SFV förvaltar statens jordbruksinnehav tillhörande det nationella kulturarvet i södra och mellersta Sverige. Egendomarna utgör främst kungsgårdar, militära boställen och övriga kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark med en sammanlagd areal av cirka 25 000 hektar. Cirka 1 100 upplåtelser av byggnader, jordbruksmark och annan mark är tecknade.

- En ny- och ombyggnation av köttdjursstall samt underhåll av gödselvårdsanläggning pågår på Alvastra kungsgård. Projektet syftar till en mer rationell djurhållning samt uppfyllnad av miljökrav och är en förutsättning för en långsiktig ekologisk produktion.

## Kronoholmar

SFV förvaltar cirka 1 700 kronoholmar längs kusten, i Väner, Vättern och Hjälmaren. SFV arbetar med att förbättra förutsättningarna för våra hyresgäster på kronoholmarna.

- På Pater Noster, Tjörns kommun, har en uppförts pir som ska ta emot de turbåtar som trafikerar ön. Piren är dimensionerad för de extrema väderförhållanden som kan råda på ön samt för ett djupgående på mer än tre meter för turbåtarna. Projektet är ett samarbete med Pater Nosters vänner som delfinansierat projektet.
- En avsiktsförklaring tillsammans med Karlskrona kommun och SFV:s hyresgäster på platsen har tagits fram avseende besöksutveckling av Utklippan, Karlskrona kommun.



Pater Noster  
Foto: SFV

## Resurshushållning och ekonomisk effektivitet

**SFV ska bedriva sin verksamhet med högsta möjliga effektivitet i nyttjandet av ekonomiska resurser i såväl fastighetsförvaltning som byggande samt i den interna verksamheten. SFV ska sträva efter en långsiktigt hållbar förvaltning med hänsyn till miljöaspekter samt sociala och ekonomiska aspekter.**

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 på genomsnittligt myndighetskapital om 4,4 procent. – SFV ska verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås, främst målen om god bebyggd miljö, storslagen fjällmiljö och levande skogar.

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

### Vårt sätt att arbeta


- SFV fick i början på året ett uppdrag av regeringen att tillsammans med Fortifikationsverket öka samverkan och effektiviteten mellan och inom myndigheterna. Delrapport i ärendet lämnades till regeringen i juni, slutrapport sker i oktober.
- Arbete med att implementera nytt fastighets- och ekonomisystem har fortsatt med budgetutbildningar under slutet av augusti och början av september. Utvärderingarna efter utbildningarna var positiva gällande genomförandet, den interna förankringen och systemlösningen i stort.
- Projektanvisning Miljöstyrning i byggprojekt har beslutats. Anvisningen är till för att klarlägga de tekniska krav och den kvalitetsnivå som ställs på arbeten i SFV:s fastigheter, utöver myndighetskrav och branschregler.

### Medarbetare

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

- I SFV:s regi har en komplett energiutbildning inletts under andra tertialet där målet är att deltagarna ska få en djupare utbildning i energi- och driftkunskap, för att sedan kunna fungera som inspiratörer och lärare i organisationen. Utbildningen löper under hela hösten. I övrigt har utbildningar som genomförts i samband med byte av fastighets- och ekonomisystem prioriterats.

- En webbaserad miljöutbildning respektive utbildning i informationssäkerhet (DISA) har genomförts. Syftet med utbildningarna är att SFV:s medarbetare ska ha en grundläggande kunskap inom dessa områden för att kunna agera miljö- och säkerhetsmässigt i sitt arbete.
- I maj respektive juni genomfördes SFV:s tekniker dagar respektive förvaltar dagar där SFV-medarbetare med arbetsuppgifter inom drift, teknik och installationer samlas för att ta del av aktuell information och erfarenhetsåterföring inom organisationen.
- Under första tertialet har 9 rekryteringar påbörjats och 11 rekryteringar slutförts.
- NMI resultatet 2013 uppgick till 72 och var tre enheter bättre än föregående mätning 2011. SFV:s mål för 2013 års mätning var 69. I så gott som samtliga frågor uppnåddes högre resultat än vid 2011 års undersökning och majoriteten av medarbetarna är som helhet klart nöjda med sin arbetssituation.

NMI	2013	2011	2009	2007	Trend
	72	69	69	65	

### Ekonomisk effektivitet

Ekonomiska nyckeltal per verksamhetsgren redovisas på sidorna 12-16. Resultat för första tertialet samt prognos för SFV totalt redovisas på sidorna 17-18.

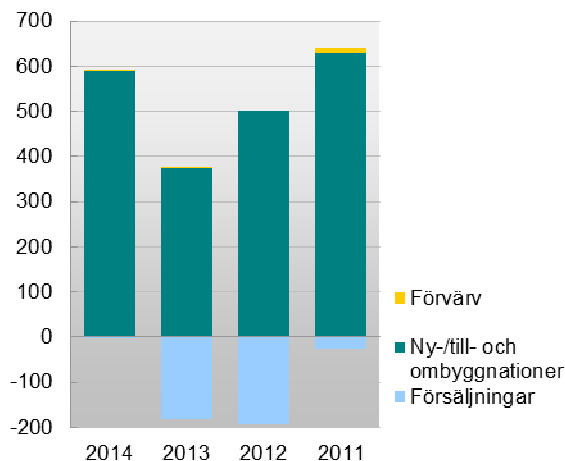
# Investeringar och förändringar i fastighetsbeståndet

**Som investering redovisas förutom köp och nybyggnad också om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär. SFV säljer fastigheter som inte längre behövs för statlig verksamhet eller av andra skäl inte behöver vara kvar i statlig ägo.**

Mål instruktion – SFV ska på uppdrag av regeringen genomföra nybyggnation och ombyggnation av fast egendom samt för statens räkning förvärva och avyttra fast egendom.

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

## Investeringar och avyttringar, mnkr



Investeringar 2014 avser prognos, försäljningar och förvärv avser utfall till och med andra tertialet.

## Investeringar

Som investering redovisas förutom köp och nybyggnad också om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär. Till och med andra tertialet 2014 har ny- och ombyggnationer genomförts för 281 (237) mnkr. Försäljningar har genomförts till en köpeskilling om 2 (111) mnkr och förvärv till en köpeskilling om 2 (1) mnkr.

- Kvarteret Björnen i centrala Stockholm ska byggas om och byggas till samt renoveras genomgående invändigt. Invändig lätttrivning beräknas vara klart i oktober 2014 och rivning av delar av befintliga huskroppar/stomme påbörjas i oktober/november 2014. I avvaktan på beslut avseende hemställan om finansiering av projektets totala investeringsram (1570 mnkr) beslutades i september om en utökning av kostnadsramen med 220 mnkr till 605 mnkr för att säkra en rationell framdrift enligt tidplan för planerade upphandlingar under hösten 2014.
- Inom projektet renovering och ombyggnad av Nationalmuseum Stockholm har projektering slutförts och rivning påbörjats. Delprojekt avseende säkerhetsåtgärder vid ombyggnation har avslutats och granskning av handlingar pågår. Den fjärde juli togs ett första symboliskt spadtag som start på den omfattande renoveringen. Målet är att det nya museet ska stå klart 2017.
- Gamla auktionsverket i kvarteret Västertorn, med ca 4000 kvadratmeter invändig lokalyta har totalrenoverats under 2012-2014. Projektet ska slutredovisas innevarande år. För bottenväningen pågår slutförhandlingar med intressent. Hyresgäster till övriga plan är Domstolsverket samt Justitiekanslern.
- 2013 påbörjade SFV en genomgripande ombyggnad och renovering av det svenska ambassadörsresidenset i Wien. Tak- och fasadarbeten har blivit mer omfattande än beräknat men tidplan för inflyttning kvarstår.

Större byggprojekt utfall (mnkr)	2014	Totalt
Björnen, om- och tillbyggnad (del av regeringskvarteren), Stockholm	85	147
Nationalmuseum, byggnadsprogram, projektering samt renovering och ombyggnad huvudbyggnad, etapp 1, Stockholm	36	91
Västertorn, ombyggnad, Riddarholmen, Stockholm	20	62
Wien, förtätning/omdisponering ambassadkansli, Österrike	14	14



# Investeringsplan

Prognos 2014 samt planer 2015-2017	Medelsförbrukning, mnkr						Byggstart	Färdig- ställande	
	Inv.ram*	utfall	prognos	planer					slutkostn
		tom 2013**	2014	2015	2016	2017			prognos
<b>Inrikes hyresfastigheter</b>									
<b>Projekt beslutade av regeringen</b>									
Kv Björnen, om- och tillbyggnad, Stockholm***	1 570	63	150	300	450	450	<b>1 570</b>	2014, dec	2018, dec
Nationalmuseum, byggnadsprogram, projektering, renovering och ombyggnad huvudbyggnad, etapp 1 inkl säkerhet, Stockholm	1 155	55	77	375	350	145	<b>1 001</b>	2014, mar	2017, aug
Västertern, Gamla Auktionsverket, Svea Hovrätt, Stockholm	104	42	26	0	0	0	<b>68</b>	2013, jan	2014, dec
Kalla Kriget- U-båtsprojekt, Marinmuseum, Karlskrona	100	80	7	0	0	0	<b>86</b>	2011, jan	2014, dec
Musik- och teatermuseum (Scenkonstmuseet) ombyggnad och klimat, Stockholm	43	5	10	14	0	0	<b>28</b>	2014, jul	2015, aug
Ombyggnad Göteborg residens, Göteborg	41	7	14	16	0	0	<b>37</b>	2014, mar	2015, maj
<b>Projekt ännu ej beslutade av regeringen över 20 mnkr</b>									
Universitetshuset, säkerhet mm, Uppsala- <b>Nytt projekt</b>	70	0	0	0	47	23	<b>70</b>	2016, jan	2017, dec
Utbyggnad centralkyla Södra Klara (Rosenbad), Stockholm	61	0	0	1	1	5	<b>61</b>	2017, jan	2019, dec
kv Johannes större, renovering och uppgradering av tekniska installationer mm, Stockholm - <b>Nytt projekt</b>	39	0	0	1	8	30	<b>39</b>	2016, aug	2018, dec
Verksamhetsförändring VKM, Göteborg	37	0	0	18	18	0	<b>36</b>	2015, jun	2016, jun
Ombyggnad av växthus i Botan, Lund	30	0	1	4	18	8	<b>30</b>	2016, jan	2017, jun
Tillgänglighet samt hyresgästpassning i Kungshuset, Lund	27	0	1	3	23	0	<b>27</b>	2015, dec	2016, dec
Ny opera i Operan-förstudie, Stockholm	25	0	14	11	0	0	<b>25</b>	2014, feb	2015, jun
Mindre projekt <20 mnkr			182	291	174	85			
<b>Summa Inrikes hyresfastigheter</b>			<b>480</b>	<b>1 034</b>	<b>1 088</b>	<b>746</b>			
<b>Utrikes hyresfastigheter</b>									
<b>Projekt beslutade av regeringen</b>									
Wien, ombyggnad chefbostad/förtätning	49	8	26	6	0	0	<b>40</b>	2014, jan	2015, jun
<b>Projekt ännu ej beslutade av regeringen över 20 mnkr</b>									
Hanoi, nybyggnad anläggning för Sverige, Finland och Norge	100	1	1	5	44	35	<b>100</b>	2016, jan	2017, dec
Islamabad, nytt kansli	80	1	2	10	40	13	<b>80</b>	2015, jul	2018, feb
Moskva, personalbostäder- <b>Nytt projekt</b>	60	0	0	3	40	17	<b>60</b>	2015, okt	2017, aug
Rom, fastighetsutveckling genom samlokalisering med Danmark	40	1	1	8	21	10	<b>40</b>	2015, juli	2016, dec
London, ombyggnad av kansli, etapp 2- <b>Nytt projekt</b>	23	0	2	12	9	0	<b>23</b>	2014, jan	2015, jun
Mindre projekt <20mnkr			34	43	-40	-13			
<b>Summa Utrikes hyresfastigheter</b>			<b>65</b>	<b>87</b>	<b>114</b>	<b>62</b>			
<b>Mark</b>									
Mindre projekt < 20 mnkr			41	21	19	6			
<b>Summa Mark</b>			<b>41</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>6</b>			

Summering investeringar prognos 2014 samt planer 2015 - 2017	2014	2015	2016	2017
Inrikes hyresfastigheter	480	1 034	1 088	746
Utrikes hyresfastigheter	65	87	114	62
Mark	41	21	19	6
<b>Summa investeringar</b>	<b>586</b>	<b>1 141</b>	<b>1 222</b>	<b>814</b>

\* Investeringsramen avser regeringsbeslut för projekt beslutade av regeringen, i övriga projekt avser det projektets nollbudget för investeringsdelen.

\*\* Investeringar t o m 2013 avser totalt investeringsutfall t o m år 2013 för de projekt som finns upptagna i investeringsplanen.

\*\*\* Regeringsbeslut omfattar kostnader avseende projektering, rivning och grundförstärkning samt upphandlingar under hösten 2014 för att projektet ska kunna fortsätta enligt tidplan (totalt 605 mnkr).

Byggprojekt 2014 (mnkr)	Utfall 2014-08-31	Nuvarande prognos 2014	Senaste prognos 2014	Budget 2014	Avvikelse nuvarande prognos - Budget
Inrikes hyresfastigheter	221	480	602	815	-335
Utrikes hyresfastigheter	43	65	66	74	-8
Markfastigheter	18	41	41	20	21
<b>Summa</b>	<b>281</b>	<b>586</b>	<b>709</b>	<b>908</b>	<b>-322</b>

## Prognos

Prognostiserat utfall för 2014 års investeringar i fastigheter uppgår till 586 mnkr vilket är 322 mnkr lägre än budget (Budgetproposition 2013/14:1 utgiftsområde 2). Kommentarer till större avvikelser mellan aktuell prognos och budget redovisas nedan.

### Inrikes hyresfastigheter

Investeringar för inrikes hyresfastigheter är 335 mnkr lägre i prognos jämfört med budget. De största förändringarna är:

- Björnens om- och tillbyggnad påverkas av framflyttade entreprenader relaterat till föregående års förskjutningar i tidplanen, med 100 mnkr lägre kostnader 2014.
- Uppdraget att renovera och bygga om Nationalmuseum har under det senaste året formaliserats. Totalt minskar årets prognos med 77 mnkr jämfört med budget.
- Åtgärder för Operans inomhusmiljö har ersatts av uppdraget att skapa en ny opera i operan för högst 2 mdkr. Förändringen minskar årets prognos med 66 mnkr jämfört med budget.
- Årets prognos för ombyggnad och klimat i Scenkonstmuseet är 22 mnkr lägre än budget. Minskningen beror på att en större del av investeringen infaller 2015 samt att en del bedöms vara hyresgäst Anpassning.

### Utrikes hyresfastigheter

Investeringar för utrikes hyresfastigheter är i linje med tidigare prognos, dvs 8 mnkr lägre än budget.

### Mark

Investeringar för mark är 21 mnkr högre i prognos jämfört med budget då flera större projekt har tillkommit. De största förändringarna är en ungdjurslädugård i Ottenby (ökning med 8 mnkr), köttdjursstall i Alvastra (ökning med 8 mnkr) och serviceanläggning på Väderöarna (ökning med 6 mnkr).

## Förvärv, överföring och avyttring av fastigheter

De främsta skälen till förvärv är att införliva mark eller byggnader som finns inneslutna i SFV:s bestånd samt att förstärka jordbruksdriften vid våra kungsgårdar. Under andra tertialet har två förvärv gjorts av ovan nämnd anledning, Lidköping kommun samt Ombergs kronopark 1:1 i Ödeshögs kommun.

Förvaltningsansvaret för fastigheterna Hamnskär 1:1 och Jurstaholm 1:1 i Södertälje kommun har förts över till Naturvårdsverket. Förvaltningsansvaret för del av fastigheten Vässingsö 6:1 i Kungsbacka kommun har förts över till Sjöfartsverket. Samtliga överföringar har gjorts utan ersättning.

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

Objekt som SFV förvaltar i utlandet och som inte längre behövs för statlig verksamhet ska säljas. En personalbostad i Harare Zimbabwe har sålts. Köpeskillingen uppgick till drygt 1 mnkr och reavinsten till knappt 1 mnkr.

I övrigt har mindre markfastigheter sålts i Norrbottens län.

De totala försäljningsintäkterna efter det andra tertialet uppgår till 0 (12) mnkr för inrikes hyresfastigheter, 1,5 (98) mnkr för utrikes fastigheter respektive 0,7 (0,9) mnkr för markfastigheter. Efter andra tertialet uppgår överskott från fastighetsförsäljningar till 1,3 mnkr efter överföring till Samefonden enligt bestämmelser i rennäringsförordningen (SFS 1993:384).

## Ekonomiskt utfall och prognos per verksamhetsgren

Det ekonomiska överskottet uppgår till 375 mnkr, varav 1 mnkr utgörs av realisationsvinster från avyttrade fastigheter. Periodens resultat för inrikes

och utrikes hyresfastigheter, mark samt finansnetto uppgår till 346 mnkr.

Periodens resultat fördelat per verksamhet (mnkr)	Utfall 2014-08-31
Överskott Inrikes hyresfastigheter	445
Överskott Utrikes hyresfastigheter	100
Uppdragsverksamhet	1
Underskott Mark	-12
Finansnetto	-189
<b>Periodens överskott</b>	<b>346</b>
Bidragsfastigheter	28
Realisationsvinster/förluster	1
<b>Periodens överskott</b>	<b>375</b>
Årets krav på inbetalning till statskassan enligt regleringsbrev	328
Genomsnittligt beräknat avkastningspliktigt myndighetskapital per 2014-08-31	1 347

### Förutsättningar

Driftnettot har beräknats exklusive kostnader för central administration och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i SFV:s fastigheter, hyresgästpassningar, redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Värde som anges inom parentes avser föregående år.

### Overheadkostnader

Overheadkostnader består av kostnader för central administration och övriga kostnader för stabernas verksamhet. Overheadkostnaden är fördelad per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning per verksamhetsgren.

Periodens overheadkostnader uppgår till 71 (70) mnkr. Högre kostnader jämfört med föregående år avser främst lokalkostnader. Investeringar uppgår till 11 (5) mnkr, vilka främst avser nytt fastighets- och ekonomisystem. Overheadkostnader är 4 mnkr högre jämfört med 2012, främst avseende konsultkostnader.



## Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter

Belopp i tkr	2014-01-01	Prognos	Budget	2013-01-01	2012-01-01
	2014-08-31	2014-12-31	2014-12-31	2013-08-31	2012-08-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Hyror och arrenden	1 182 893	1 783 198	1 792 230	1 198 507	1 196 049
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	85 092	161 075	100 334	74 371	45 343
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 267 985</b>	<b>1 944 273</b>	<b>1 892 564</b>	<b>1 272 878</b>	<b>1 241 392</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	-458 689	-838 883	-871 499	-444 657	-478 054
Övriga verksamhetskostnader	-117 726	-205 309	-143 393	-105 506	-80 635
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-576 415</b>	<b>-1 044 192</b>	<b>-1 014 892</b>	<b>-550 163</b>	<b>-558 689</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>691 570</b>	<b>900 081</b>	<b>877 672</b>	<b>722 715</b>	<b>682 703</b>
Avskrivningar	-202 605	-313 225	-313 385	-194 911	-185 055
Resultat efter avskrivningar	488 965	586 856	564 287	527 804	497 648
Andel overheadkostnader	-43 860	-74 277	-76 318	-45 319	-42 581
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>445 105</b>	<b>512 579</b>	<b>487 969</b>	<b>482 485</b>	<b>455 067</b>
Fastigheternas bokförda värde*	10 004 115	10 004 115	9 997 329	10 003 551	10 004 011
Pågående byggprojekt	220 528	480 024	705 061	221 875	330 913
Lokalarea m <sup>2</sup>	1 162 694	1 162 661	1 158 318	1 164 394	1 172 001
Driftkostnad	-182 424	-299 791	-315 933	-199 081	-190 819
Underhållskostnad	-276 265	-539 092	-555 566	-245 576	-287 235
Administrationskostnad	-21 071	-33 145	-35 880	-20 245	-22 111
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>	1 017	1 534	1 547	1 029	1 021
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-157	-258	-273	-171	-163
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-238	-464	-480	-211	-245
Administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-18	-29	-31	-17	-19
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	595	774	758	621	583
Direktavkastning (omräknat till helår)	10%	9%	9%	1%	10%
Ytvakansgrad	4%	4%	4%	4%	4%

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde

## Prognos

Prognostiserat resultat efter avskrivningar och overhead uppgår till 513 mnkr, vilket är 25 mnkr högre än budgeterat helårsresultat. Intäkterna beräknas öka med 52 mnkr och kostnaderna öka med 27 mnkr. Högre intäkter avser främst hyresgästpassningar, bland annat har åtgärder i Gamla riksarkivet, Göteborgs residens, Brunkhuvudet och Björnen tillkommit eller ökat i omfattning.

Ökade kostnader avser främst hyresgästpassningar, som motsvaras av ökade intäkter. Drift- och underhållskostnader prognostiseras 33 mnkr lägre. Lägre driftkostnader avser främst media. Lägre underhållskostnader avser främst åtgärder i samband med investeringsprojekt, bland annat i Västertorn och i fd. Kemiska övningslaboratoriet.

## Utfall jämfört med 2013-08-31

Periodens driftnetto uppgår till 692 (723) mnkr. Resultat efter avskrivningar och overhead är 37 mnkr

lägre jämfört med motsvarande period föregående år, varav intäkterna minskar med 5 mnkr och kostnaderna ökar med 32 mnkr. Lägre hyresintäkter avser främst tomställning av Björnen. Högre övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgästpassningar vilka motsvaras av högre kostnader. Ersättning har erhållits för återställande av mark på Riddarholmen efter arbete med citybanan.

Högre kostnader avser främst underhållskostnader. Driftkostnaderna är lägre än föregående år, främst avseende media. Högre avskrivningar avser bland annat Loen och Vasamuseet.

## Utfall jämfört med 2012-08-31

Resultat efter avskrivningar och overhead är 10 mnkr lägre jämfört med motsvarande period 2012. Intäkterna är 27 mnkr högre, främst avseende hyresgästpassningar vilka motsvaras av högre kostnader. Avskrivningarna är högre 2014 till följd av tillgångsredovisade projekt som nämns ovan. Även drift- och underhållskostnaderna är lägre.

## Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter

Belopp i tkr	2014-01-01	Prognos	Budget	2013-01-01	2012-01-01
	2014-08-31	2014-12-31	2014-12-31	2013-08-31	2012-08-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Hyror och arrenden	264 136	391 065	388 520	272 743	273 662
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	5 614	12 099	8 590	5 855	7 494
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>269 750</b>	<b>403 164</b>	<b>397 110</b>	<b>278 598</b>	<b>281 156</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	-107 082	-188 602	-177 912	-85 181	-84 662
Övriga verksamhetskostnader	-7 178	-12 174	-12 336	-8 395	-8 416
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-114 260</b>	<b>-200 776</b>	<b>-190 248</b>	<b>-93 576</b>	<b>-93 078</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>155 490</b>	<b>202 388</b>	<b>206 862</b>	<b>185 022</b>	<b>188 078</b>
Avskrivningar	-44 611	-66 913	-65 953	-44 877	-43 312
Resultat efter avskrivningar	110 879	135 475	140 909	140 145	144 766
Andel overheadkostnader	-10 521	-15 939	-15 556	-9 569	-9 146
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>100 358</b>	<b>119 536</b>	<b>125 353</b>	<b>130 576</b>	<b>135 620</b>
Fastigheternas bokförda värde*	2 277 009	2 277 009	2 341 397	2 346 978	2 389 517
Pågående byggprojekt	43 219	65 353	73 580	11623	16 213
Lokalarea m <sup>2</sup>	155 158	155 158	155 958	156 601	156 601
Driftkostnad	-43 760	-64 332	-64 395	-42 034	-40 986
Underhållskostnad	-63 322	-124 270	-113 517	-43 147	-43 676
Administrationskostnad	-5 281	-8 337	-8 337	-5 541	-5 226
Hysesintäkt kr/km <sup>2</sup>	1 702	2 520	2 491	1742	1748
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-282	-415	-413	-268	-262
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-408	-801	-728	-276	-279
Administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-34	-54	-53	-35	-33
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	1 002	1 304	1 326	1181	1201
Direktavkastning (omräknat till helår)	10%	9%	9%	12%	12%
Ytvakansgrad	4%	4%	4%	4%	1%

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde

## Prognos

Prognostiserat resultat efter avskrivningar och overhead uppgår till 120 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än budgeterat helårsresultat varav intäkterna är 6 mnkr högre och kostnaderna 12 mnkr högre. Högre övriga verksamhetsintäkter avser främst återbetalning av fastighetsskatt för fastighet i New York. Högre hyresintäkter avser främst höjning enligt index samt nya hyresgäster i fastighet i Tokyo. Högre kostnader avser främst underhållsåtgärder för fastigheter i New York, Wien, Voksenåsen och London.

## Utfall jämfört med 2013-08-31

Periodens driftnetto uppgår till 155 (185) mnkr. Resultat efter avskrivningar och overhead är 30 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående

år, varav intäkterna minskar med 9 mnkr och kostnaderna ökar med 21 mnkr. Lägre intäkter avser främst hyresintäkter i Tokyo där omförhandling av Utrikesdepartementets kontrakt till mindre yta har skett samt hyresintäkter för fastighet i Lagos Nigeria som såldes under 2013. Högre kostnader avser främst underhållsåtgärder i samband med pågående investeringsprojekt i bland annat Wien, Voksenåsen, London samt fönsterrenovering i New York.

## Utfall jämfört med 2012-08-31

Resultat efter avskrivningar och overhead är 35 mnkr lägre jämfört med motsvarande period 2012. Hyresintäkter för Tokyo och Lagos har minskat enligt ovan. Justering av kontrakt för anläggning i Tokyo innebär även en ökad vakansgrad jämfört med 2012. Högre kostnader avser främst underhållsåtgärder.

## Verksamhetsgren Bidragsfastigheter

Belopp i tkr	2014-01-01	Prognos	Budget	2013-01-01	2012-01-01
	2014-08-31	2014-12-31	2014-12-31	2013-08-31	2012-08-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Hyror och arrenden	42 778	64 977	62 803	40 537	37 018
Intäkter av anslag	210 762	334 500	334 500	210 664	200 207
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	15 807	26 788	16 209	10 738	2 563
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>269 347</b>	<b>426 265</b>	<b>413 512</b>	<b>261 939</b>	<b>239 788</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	-217 035	-386 477	-375 543	-218 693	-208 212
Övriga verksamhetskostnader	-13 106	-20 617	-18 601	-11 524	-11 761
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-230 141</b>	<b>-407 094</b>	<b>-394 144</b>	<b>-230 217</b>	<b>-219 973</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>39 206</b>	<b>19 171</b>	<b>19 368</b>	<b>31 722</b>	<b>19 815</b>
Avskrivningar	-424	-660	-645	-377	-525
Resultat efter avskrivningar	38 782	18 511	18 723	31 345	19 290
Andel overheadkostnader	-11 085	-18 511	-18 723	-10 964	-10 191
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>27 697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 381</b>	<b>9 099</b>
Lokalarea m <sup>2</sup>	362 538	362 538	359 417	367 219	367 128
Driftkostnad	-46 106	-74 715	-77 507	-48 163	-45 667
Underhållskostnad	-170 929	-311 762	-298 036	-170 530	-162 545
Administrationskostnad	-5 769	-9 755	-11 200	-6 046	-5 142
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>	118	179	175	110	101
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-127	-206	-216	-131	-124
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-471	-860	-829	-464	-443
Administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-16	-27	-31	-16	-14
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	108	53	54	86	54
Ytvakansgrad	11%	11%	10%	13%	13%

**Prognos**

Prognostiserade intäkter ökar med 13 mnkr jämfört med budget. 8 mnkr avser bidrag för åtgärder i samband med EU-projekt Öppna portar samt bidrag från Varbergs kommun. 2 mnkr avser ökade hyresintäkter, resterande ökning avser hyresgästpassningar samt ersättning från Stockholm stad och Ståthållarämbetet. Högre intäkter motsvaras av ökade underhållsåtgärder samt hyresgästpassningar.

**Utfall jämfört med 2013-08-31**

Periodens driftnetto uppgår till 39 (32) mnkr. Resultat efter avskrivningar och overhead är 7 mnkr

högre jämfört med motsvarande period föregående år, varav intäkterna ökar med 7. Högre intäkter avser främst bidrag i samband med EU-projektet Öppna portar och bidrag från Varbergs kommun.

**Utfall jämfört med 2012-08-31**

Resultat efter avskrivningar och overhead är 19 mnkr högre jämfört med motsvarande period 2012, varav intäkterna är 30 mnkr högre, främst avseende högre bidrag samt även avseende tidigare anslagsavräkning. Erhållna bidrag motsvaras av högre underhållskostnader.



## Verksamhetsgren Mark

Belopp i tkr	2014-01-01	Prognos	Budget	2013-01-01	2012-01-01
	2014-08-31	2014-12-31	2014-12-31	2013-08-31	2012-08-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Hyror och arrenden	31 159	47 715	45 706	27 499	25 785
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	10 369	32 818	38 981	19 160	24 081
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>41 528</b>	<b>80 533</b>	<b>84 687</b>	<b>46 659</b>	<b>49 866</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	-34 498	-68 987	-68 540	-31 112	-40 368
Övriga verksamhetskostnader	-7 833	-13 920	-11 106	-5 832	-7 362
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-42 331</b>	<b>-82 907</b>	<b>-79 646</b>	<b>-36 944</b>	<b>-47 730</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>-803</b>	<b>-2 374</b>	<b>5 041</b>	<b>9 715</b>	<b>2 136</b>
Avskrivningar	-5 441	-8 343	-8 500	-5 432	-5 533
Resultat efter avskrivningar	-6 244	-10 717	-3 459	4 283	-3 397
Andel overheadkostnader	-5 268	-8 521	-8 749	-4 158	-4 963
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>-11 512</b>	<b>-19 238</b>	<b>-12 208</b>	<b>125</b>	<b>-8 360</b>
Fastigheternas bokförda värde*	1 245 321	1 245 321	1 247 210	1 247 792	1 249 560
Pågående byggprojekt	17 613	41 045	27 750	3 026	8 436
Direktavkastning (omräknat till helår)	0%	0%	0%	1%	0%
<b>Nyckeltal för skogsbruket i norra Sverige</b>					
Försåld volym m³ fub**	10 613	89 774	94 100	31 519	38 140
Total avverkad volym m³ fub	4 281	13 241	32 000	7 354	13 169
Rotposter m³ fub	3 067	72 900	57 900	28 570	25 558
Skogsvård ha	1 604	4 482	4 018	3 002	1 682
<b>Nyckeltal för skogsbruket i södra Sverige</b>					
Försåld volym m³ fub	12 214	30 967	32 700	26 467	34 076
Total avverkad volym m³ fub	0	2 400	9 900	1 966	6 287
Rotposter m³ fub	9 330	26 270	22 000	22 193	4 491
Skogsvård ha	33	205	259	0	131

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde \*\* fub: fast under bark

## Prognos

Prognostiserat resultat efter avskrivningar och overhead uppgår till -19 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre än budgeterat helårsresultat. Lägre övriga verksamhetsintäkter avser främst minskad försäljning timmer och massaved som delvis är omfördelad till rotposter. Högre arrendeintäkter avser främst nya och omförhandlade kontrakt. Högre övriga verksamhetskostnader avser främst osäker kundfordring samt utbetalt skadestånd. Avvikelser skogliga nyckeltal avser främst omfördelning från leveransvirke till rotposter.

## Utfall jämfört med 2013-08-31

Periodens driftnetto uppgår till -1 (10) mnkr. Resultat efter avskrivningar och overhead är 12 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående

år, varav intäkterna är 5 mnkr lägre och kostnaderna 7 mnkr högre. Högre arrendeintäkter avser främst vindkraftspark Blaiken i Västerbotten. Lägre övriga verksamhetsintäkter avser främst senarelagd försäljning av rotposter samt lägre å-priser. Högre kostnader för drift avser bland annat kostnader för indelning av skog. Högre övriga verksamhetskostnader avser främst osäker kundfordring avhyst arrendator samt utbetalt skadestånd. Avvikelser nyckeltal avser främst försening av virkesförsäljningen.

## Utfall jämfört med 2012-08-31

Resultat efter avskrivningar och overhead är 3 mnkr lägre jämfört med motsvarande period 2012, varav intäkterna är 8 mnkr lägre och kostnaderna 5 mnkr lägre. Lägre intäkter avser främst försäljning av rotposter, timmer och massaved. Lägre kostnader avser främst underhåll. Avvikelser nyckeltal avser främst försening av virkesförsäljningen.

# Finansiell redovisning, utfall och prognos totalt

## Resultaträkning

Belopp i tkr	2014-01-01	2013-01-01	Prognos	Budget
	2014-08-31	2013-08-31	2014-12-31	2014-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>				
Hyror och arrenden	1 520 967	1 539 287	2 286 955	2 289 259
Uppdragsverksamhet	1 601	1 517	2 261	1 930
Intäkter av anslag	210 762	210 664	334 500	334 500
Intäkter av bidrag	13 526	10 453	24 449	16 752
Övriga verksamhetsintäkter	103 720	100 127	208 827	147 662
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 850 576</b>	<b>1 862 048</b>	<b>2 856 992</b>	<b>2 790 103</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>				
Drift- och underhållskostnader	-817 305	-779 691	-1 482 950	-1 493 494
Uppdragsverksamhet	-1 006	-1 182	-1 435	-1 289
Övriga verksamhetskostnader	-215 427	-197 729	-367 372	-302 954
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-1 033 738</b>	<b>-978 602</b>	<b>-1 851 757</b>	<b>-1 797 737</b>
Verksamhetsutfall före avskrivningar	816 838	883 446	1 005 235	992 366
Avskrivningar och nedskrivningar	-254 702	-248 101	-391 532	-390 611
Verksamhetsutfall efter avskrivningar	562 136	635 345	613 703	601 755
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansiella intäkter	2 124	3 712	2 350	5 050
Finansiella kostnader	-190 712	-210 205	-283 193	-279 299
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-188 588</b>	<b>-206 493</b>	<b>-280 843</b>	<b>-274 249</b>
Överskott före fastighetsförsäljningar	373 548	428 852	332 860	327 506
Intäkter fastighetsförsäljningar	2 166	111 070	2 166	
Kostnader fastighetsförsäljningar*	-780	-28 600	-780	
<b>Netto fastighetsförsäljningar</b>	<b>1 386</b>	<b>82 470</b>	<b>1 386</b>	
<b>Överskott</b>	<b>374 934</b>	<b>511 322</b>	<b>334 246</b>	<b>327 506</b>

## Utfall 2014-08-31

### Avkastning

SFV ska enligt regeringens direktiv uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital på 4,4 procent. Avkastningen beräknas på resultatet för samtliga verksamhetsgrenar förutom bidragsfastigheter och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Den del av myndighetskapitalet som avser bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är undantaget från avkastningskrav. Även donationskapital är undantaget från avkastningskrav. Sammanlagt är 916 mnkr av verkets myndighetskapital på 2 108 mnkr undantaget från avkastningskrav.

### Verksamhetens intäkter

Periodens intäkter uppgår till 1 851 (1 862) mnkr. Hyror och arrenden, 1 521 (1 539) mnkr, står för 82 procent av intäkterna. Intäkter av anslag uppgår till 211 (211) mnkr. I övriga verksamhetsintäkter inklusive bidrag 119 (112) mnkr ingår bland annat intäkter från försäljning av virke, övriga intäkter från skogsbruket med 6 (16) mnkr och intäkter från ombyggnadsuppdrag och tjänster utförda för hyresgästers räkning med 72 (65) mnkr.

### Verksamhetens kostnader

Periodens kostnader för drift och underhåll uppgår till 817 (780) mnkr. Därav avser 294 (308) mnkr driftkostnader och 523 (472) mnkr kostnader för underhållsåtgärder. Till driftkostnader räknas kostnader för inre och yttre skötsel av fastigheter, teknisk service på installationer liksom kostnader för energi och fastighetsskatt. Dessutom ingår 22 (18) mnkr för förvaltning av skog, jordbruk och kronoholmar inom verksamhetsgren mark. Kostnader för underhåll avser sådana åtgärder som utförs för att behålla eller återställa fastigheterna i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år. Av övriga verksamhetskostnader 215 (198) mnkr avser 106 (104) mnkr administrativa kostnader. Kostnader för åtgärder som finansierats av hyresgästerna uppgår till 75 (64) mnkr.

### Av- och nedskrivningar

Periodens avskrivningar uppgår till 255 (248) mnkr och ökningen avser främst tillgångsredovisningar.

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettokostnaden uppgår till 189 (206) mnkr.

## Prognos 2014-12-31

### Verksamhetens ekonomiska resultat

Årets överskott före fastighetsförsäljningar beräknas uppgå till 333 mnkr, vilket motsvarar 32 procent avkastning på genomsnittligt myndighetskapital. Enligt regleringsbrevet för 2014 ska avkastningen uppgå till 4,4 procent på genomsnittligt myndighetskapital. Den höga avkastningen förklaras främst av att myndighetskapitalet minskat genom inleveranser till statskassan.

Budgeterat överskott uppgår till 328 mnkr. Prognostiserat överskott innebär en resultatförbättring med 5 mnkr.

Nedan kommenteras avvikelser jämfört med budget:

- Verksamhetens intäkter beräknas öka med 67 mnkr.
  - Intäkter för hyror och arrenden beräknas minska med 2 mnkr.
  - Bidrag beräknas öka med 8 mnkr avseende EU-projekt Öppna portar samt bidrag från Varbergs kommun.
  - Övriga verksamhetsintäkter beräknas öka med 61 mnkr, varav 54 mnkr avser ökade intäkter för hyresgästpassningar, bland annat görs större hyresgästpassningar i Gamla riksarkivet.
- Verksamhetens kostnader inklusive avskrivningar beräknas öka 55 mnkr.
  - Driftkostnader beräknas minska 21 mnkr varav 10 mnkr avser media.
  - Kostnader för underhåll beräknas bli 10 mnkr högre än budgeterat. Tillkommande åtgärder avser främst bidragsfastigheter till följd av ökade bidrag.
  - Övriga verksamhetskostnader beräknas öka 65 mnkr, varav 54 mnkr avser hyresgästpassningar.
- Finansiella poster beräknas öka med 7 mnkr främst beroende på att räntan för omsatta lån blev högre än budgeterat. Rörlig ränta är något lägre än budgeterat.



## Balansräkning

Belopp i tkr	2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Rättigheter och programvaror	19 058	5 073
Summa immateriella anläggningstillgångar	19 058	5 073
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 234 283	8 324 060
Mark och annan fast egendom	5 261 298	5 263 451
Förbättringsutgifter annans fastighet	26 956	6 800
Arbetsmaskiner, bodar m.m	1 520	1 888
Inventarier, transportmedel m.m	19 301	19 407
Pågående anläggningstillgångar	715 926	616 904
Summa materiella anläggningstillgångar	14 259 284	14 232 510
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20 961	20 961
Andra långfristiga fordringar	249	510
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 210	21 471
Summa anläggningstillgångar	14 299 552	14 259 054
Varulager m.m		
Varulager och förråd	0	0
Pågående arbeten	0	0
Summa varulager m.m	0	0
Fordringar		
Kundfordringar	19 579	13 876
Fordringar hos andra myndigheter	54 750	45 792
Övriga fordringar	16 396	10 795
Summa fordringar	90 725	70 463
Periodavgränsningsposter		
Förutbetalda kostnader	7 646	6 839
Upplupna bidragsintäkter	8 200	524
Övriga upplupna intäkter	36 391	27 934
Summa periodavgränsningsposter	52 237	35 297
Avräkning med statsverket	-8 031	-6 488
Kassa och bank		
Behållning räntekonto Riksgälden	379 120	556 128
Övriga tillgodohavande Riksgälden	5 267	1 270
Kassa, postgiro och bank	3 451	2 413
Summa kassa och bank	387 838	559 811
Summa tillgångar	14 822 321	14 918 137

# Balansräkning

Belopp i tkr	2014-08-31	2013-08-31
<b>Kapital och Skulder</b>		
Myndighetskapital		
Statskapital	937 516	1 344 400
Balanserad kapitalförändring	795 675	603 517
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	374 934	511 322
Summa myndighetskapital	2 108 125	2 459 239
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	961	1 458
Summa avsättningar	961	1 458
Skulder m.m.		
Lån Riksgälden	12 052 420	11 752 420
Skulder till andra myndigheter	54 778	49 314
Leverantörsskulder	156 403	117 989
Övriga skulder	11 996	75 901
Förskott från uppdragsgivare och kunder	0	0
Summa skulder m.m.	12 275 597	11 995 624
Periodavgränsningsposter		
Upplupna kostnader	217 313	228 921
Oförbrukade bidrag	16 354	27 152
Övriga förutbetalda intäkter	203 971	205 743
Summa periodavgränsningsposter	437 638	461 816
Summa kapital och skulder	14 822 321	14 918 137
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

# Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2014-01-01	2013-01-01
	2014-08-31	2013-08-31
Verksamheten		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl förs kostn	816 535	878 028
Finansiella intäkter och kostnader	-188 588	-206 493
Inleverans av balanserat överskott	-147 250	-113 750
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	480 697	557 785
Förändring av pågående arbeten och varulager	1 035	149
Förändring av kortfristiga fordringar	129 847	195 369
Förändring av kortfristiga skulder	-514 306	-602 532
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>-383 424</i>	<i>-407 014</i>
Kassaflöde före investeringar	97 273	150 771
Investeringar		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	146	1 265
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-9 631	-3 480
Investering i materiella anläggningstillgångar	-286 318	-241 412
Summa investeringar	-295 803	-243 627
Kassaflöde efter investeringar	-198 530	-92 856
Finansiering		
Förändring lån Riksgälden	300 000	100 000
Förändring långfristiga lån övrigt		
Förändring myndighetskapital	-536 599	-537 235
Försäljning av anläggningstillgångar	2 485	111 541
Finansiering	-234 114	-325 694
Förändring i likvida medel	-432 644	-418 550
Likviditetsförändring		
Likvida medel vid tertialets slut	387 837	559 811
Likvida medel vid årets början	808 243	966 019
Förändring fordran statsverket	12 238	12 343
Förändring i likvida medel	-432 644	-418 551

# 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	-4 207	334 500			0	330 293	210 762		119 531
Summa	-4 207	334 500	0	0	0	330 293	210 762	0	119 531

## Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Överskott av SFV:s verksamhet	276 965
5121 Amortering av statskapital	406 884
Summa	683 849



# Tertialrapportens undertecknande

2014-10-09

Christer Alvemur  
Ordförande

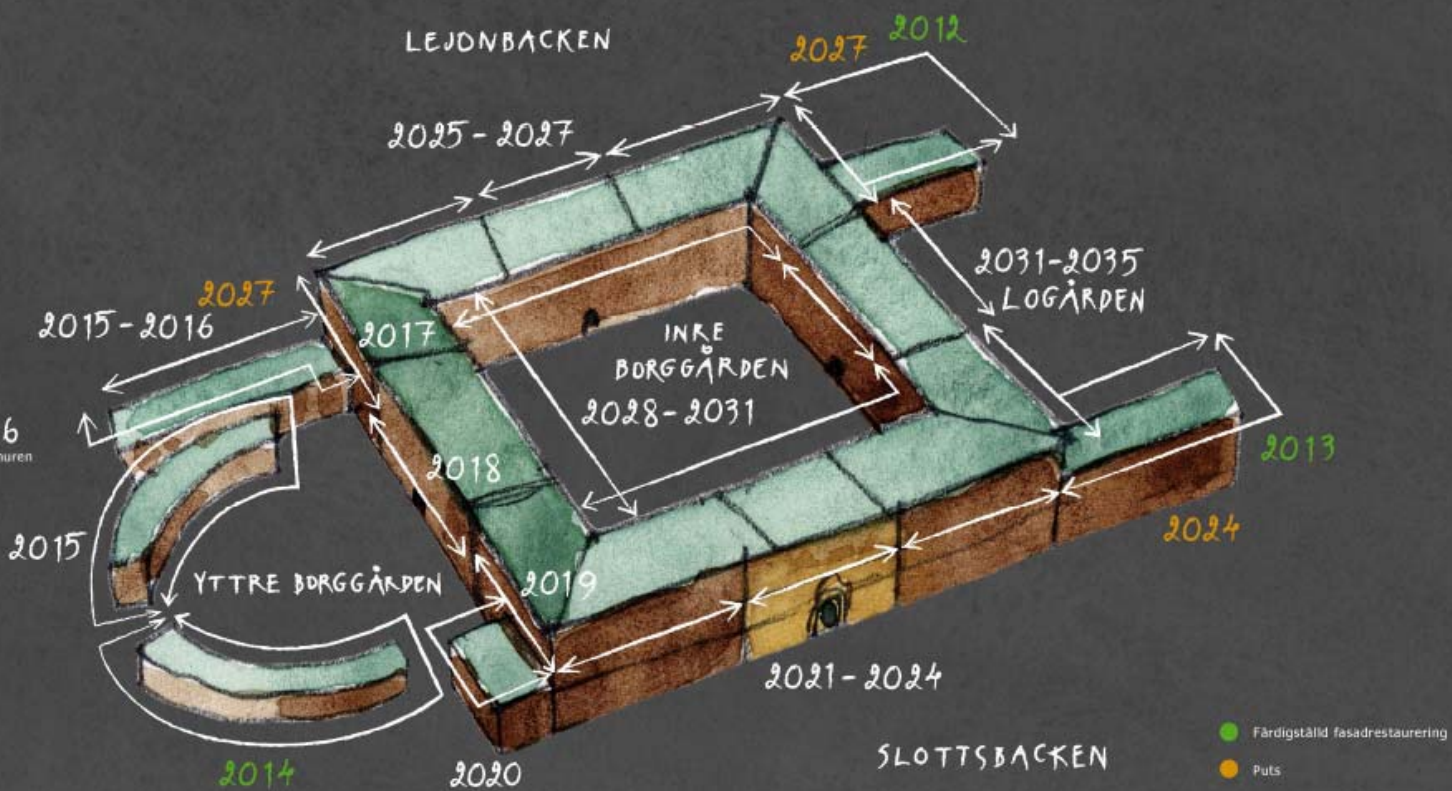
Ann-Charlotte Backlund

Carita Bäcklund

Eva Carron

Björn Anderson  
Generaldirektör

Illustration: Annika Gudmundsson



RESTAURERINGEN AV STOCKHOLMS SLOTS FASADER  
PREL. ETAPPINDELNING ÅR 2011-2036

Omslag: Att bygga Marinmuseum tillbyggnad, Neptunihallen, tog två år. Från februari 2012 till årsskiftet 2013/2014. Allt har gått enligt plan men redan från början visste SFV och Marinmuseum att det var ett projekt som skulle rymma flera stora utmaningar. Inte sedan Vasamuseet byggdes på 1980-talet har ett större fartyg än HMS Neptun byggts in i Sverige. Marinmuseum nya ubåtshall öppnade för besökare den sätte juni 2014. Arkitekt är Björn Malmström – samma arkitekt som ritat huvudbyggnaden.

Foto Morgan Karlsson

**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.