

SFV:s årsredovisning 2010

Innehållsförteckning

Generaldirektörens kommentarer	2
Halva kungariket är ditt – om SFV och uppdrag	6
Ekonomi – god resurshushållning	8
<i>Resurseffektivisering</i>	8
<i>Bidragsfastigheter</i>	9
<i>Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar</i>	9
Kund – hög kundnöjdhet med SFV som hyresvärd	10
<i>Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar</i>	10
<i>SFV har nöjda kunder</i>	10
<i>Prestationer som har vidtagits utifrån NKI-resultatet 2009</i>	11
<i>Tillgängliggöra och levandegöra kulturarvet</i>	11
Processer – bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning	12
<i>Förvalta - bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden, inklusive natur- och kulturvärden långsiktigt</i>	12
<i>Exempel på prestationer som bidrar till att de statliga målen för att arkitektur, design och formgivning nås</i>	13
<i>Underhåll – projekt med kultur- arvet i fokus</i>	13
<i>Förvaltning och fastighetsutveckling</i>	14
<i>Tillgänglighet</i>	14
<i>Det statliga målet om enkelt avhjälpna hinder</i>	14
<i>SFV:s miljö- och energiarbete</i>	15
<i>Några exempel på prestationer som har bidragit till att minska SFV:s negativa miljöpåverkan och bidra till att de nationella miljö kvalitetsmålen nås:</i>	15
<i>Energianvändningen 2010</i>	15
<i>Mediakostnad 2010</i>	16
Medarbetare – kompetenta och engagerade	17
Sammanfattning över väsentliga uppgifter	19
Förändringar i fastighetsbeståndet	20
<i>Köp och försäljning av fastigheter</i>	20
<i>Överföring av fastigheter</i>	20
<i>Investeringar</i>	20
Verksamhetsgrenar	22
<i>Overhead årets kostnad</i>	22
<i>Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter</i>	22
<i>Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter</i>	24
<i>Verksamhetsgren Bidragsfastigheter</i>	25
<i>Verksamhetsgren Mark</i>	26
<i>Verksamhetsgren Övrigt</i>	27
Resultaträkningar	28
Balansräkningar	29
Finansieringsanalys	31
Anslagsredovisning	32
Bemyndigande	32
Redovisning mot inkomsttitel	32
Kommentarer till årsredovisning och noter	33
Noter	35
Definitioner i redovisningen	41
SFV:s organisation	42
Index	43
Uppgifter om styrelse och ledande befattningshavare	44

Generaldirektörens kommentarer

SFV har under 2010 fortsatt att utveckla verksamheten inom såväl inrikes som utrikes hyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark. Regeringens avkastningskrav på 5,9 procent överträffades och uppgick till 7,1 procent inklusive försäkringskassfastigheterna och till 6,4 procent exklusive försäkringskassfastigheterna. Årets resultat belastas av en större nedskrivning av en utrikes fastighet och en jämförelsestörande post avseende en planerad överenskommelse med Uppsala akademiförvaltning till följd av beslut i tingsrätt om överföring av fastigheter. Att resultatkravet, dvs. resultat före fastighetsförsäljningar, ändå uppnås är huvudsakligen en effekt av ett gynnsamt finansnetto på grund av det låga ränteläget. I ett längre perspektiv sker en resultatförsämring med nuvarande prognos om räntehöjningar, fortsatta stora projekt i Södra Klara-kvarteren och försäljning av ett antal lönsamma utrikes fastigheter. Uthyrningsgraden fortsätter att vara hög, 95,3 procent av den uthyrningsbara arean för hyresfastigheter. Den ekonomiska vakansgraden uppgår till endast två procent.

Under året har beslut fattats om ett större markbyte som innebär att SFV överlämnar cirka 110 000 hektar skyddsvärd skog i de tre nordligaste länen till Naturvårdsverket. Naturvårdsverket överför samtidigt ett område i Västerbotten till SFV som kommer att nyttjas för en omfattande vindkraftutbyggnad av Skellefteå Kraft AB. Ett antal äldre universitetsfastigheter i Uppsala som förvaltats av SFV sedan 1993, då de övertogs från Byggnadsstyrelsen, har visat sig tillhöra stiftelser vid Uppsala universitet och har därför överförts till dessa. Avvecklingen av de försäkringskassfastigheter som överfördes till SFV 2005 har bromsats upp av det försämrade läget på fastighetsmarknaden under krisåren. Under 2010 har tre fastigheter sålts.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgår 2010 till 427 mkr, vartill kommer omfattande underhållsåtgärder som görs samtidigt med investeringar i ombyggnader. De större projekt som pågick under 2010 är om- och påbyggnaden för Regeringskansliet i kvarteret Loen i Stockholm, ombyggnaden och restaureringen av gamla Riksarkivet på Riddarholmen och ombyggnader för domstolarna i flera av de gamla byggnaderna på Riddarholmen i Stockholm. Under året har SFV till regeringen redovisat förslag till upprustning och ombyggnad av Nationalmuseum huvudbyggnad, ombyggnad och

upprustning av Kungliga Biblioteket och om- och tillbyggnad av Vasamuseet. Regeringen har senare uppdragit åt SFV att upprätta byggnadsprogram för Nationalmuseet samt att genomföra föreslagna byggnadsåtgärder för Kungliga Biblioteket och Vasamuseet.

Utrikesförvaltningens och SIDA:s verksamhet genomgår stark förändring som påverkar SFV:s utrikes fastigheter. Under 2010 har några mindre fastigheter sålts. Genom nedläggningsbeslut kommer försäljningarna att bli mer omfattande 2011 och 2012. De största objekten som skall säljas är FN-ambassadörens residens i New York och anläggningen i Hanoi. Dessutom säljs kansli i Luanda och residens samt kansli i Buenos Aires. De tidigare kansli lokalerna i Lagos och residensen i Kuala Lumpur, Bryssel och Berlin är också aktuella för försäljning. Omstrukturering och omflyttning av personal efter Sveriges ordförandeskap i EU medför samtidigt större behov av renoveringar, ombyggnader och i några fall tillbyggnader. Under 2010 återinvigdes generalkonsulatet i Istanbul efter genomförd jordbävningssäkring och renovering. Motsvarande åtgärder pågår i byggnaden för Svenska Institutet i Istanbul. Grundförstärkning och renovering genomförs av residenset på Park Avenue i New York. Om- och tillbyggnad av ambassadanläggningen i New Delhi påbörjas inom kort. SFV och UD har under 2010 genomfört miljöarbete inom flera utrikes fastigheter för att spara energi, minska avfallsmängder etcetera. Det första gemensamma miljöpriset utdelades på UD:s chefsmöte sommaren 2010. SFV har under 2010 givit ut en omarbetad upplaga av boken om våra utrikes fastigheter.

SFV utvecklar fortlöpande ett antal fastigheter till besöksmål. Under 2010 har SFV tillsammans med berörda kommuner upprättat långsiktiga utvecklingsplaner för Bohus fästning och Huseby bruk. Verksamheten vid Kalmar slott har också utvecklats starkt. Vid Läckö slott har SFV tillsammans med Stiftelsen Läckö Slott tagit fram ett förslag till en större servicebyggnad med restaurang, konferenslokaler, övernattningsrum och Naturum för att möta nya behov och utveckla besöksmålet. Hemsö fästning och Vaxholms fästning utvecklas mycket positivt som besöksmål. Under 2010 planerades utvecklingsinsatser för besöksmålen Kalmar slott, Ottenby kungsgård och Vaxholms fästning, vilka genomförs 2011. Turistnäringen har en mycket

snabb tillväxt och SFV arbetar för att fastigheterna ska vara en tillgång och bidra till utvecklingen. I detta arbete samverkar SFV med bland annat Tillväxtverket, andra myndigheter och organisationer som arbetar för besöksnäringen, turism och friluftsliv, samt våra hyresgäster och andra samarbetspartners som bedriver publik verksamhet i våra fastigheter. Målet är att åstadkomma långsiktigt hållbara besöksmål.

För bidragsfastigheterna har SFV under 2010 disponerat ett anslag på 283 mkr inklusive sparade medel från 2009. Anslaget syftar till att täcka underskott i förvaltningen av bidragsfastigheterna där möjligheterna till intäkter är begränsade. Under 2010 har underhåll och istandsättningar på bidragsfastigheterna genomförts till en kostnad av 242 mkr. Den enskilt största åtgärden har varit ombyggnaden av Haga slott. Under 2010 har SFV:s utredningsarbete avseende åtgärder för att byta och laga de söndervittrade sandstenspartierna på Stockholms slott avslutats. En första etapp av dessa åtgärder kommer att genomföras 2011 och ge viktig kunskap för det fortsatta renoveringsprojektet som kommer att pågå under en lång följd av år. Det är SFV:s hittills största renoveringsprojekt med en bedömd kostnad på totalt cirka 500 mkr fördelat över kanske tjugo år.

Underhåll och renovering av kulturhistoriska miljöer kräver särskild kompetens såväl hos beställare, rådgivare som utförare. Det är därför glädjande att Statens fastighetsverk tillsammans med Svenska Kyrkan, Fortifikationsverket och Riksantikvarieämbetet, beviljades 500 tkr från Europeiska socialfonden, ESF, för en förstudie "Kompetensförsörjning för kulturhistoriskt värdefulla byggnader

och miljöer". Förstudien kommer att ligga till grund för en ansökan om genomförande som lämnas i slutet av februari 2011 och avser utbildningsinsatser vilka beräknas pågå till januari 2014.

SFV genomför vartannat år mätningar av kundnöjdhet och fick 2009 ett nöjdhetsindex på 76, vilket är ett mycket bra betyg. Under 2010 har ingen mätning genomförts. Såväl NKI-mätning som NMI-undersökning (medarbetarenkät) kommer att genomföras under 2011. Under 2010 har SFV fortsatt att satsa på skyltning, informationsmaterial, pressmeddelanden och tidningsutgivning för att göra kulturarvet och våra besöksmål mer tillgängliga och kända. Tidningen Kulturvärden har fått en ny layout från och med 2010 och har nu en upplaga på 9000 exemplar.

Den statliga fastighetsutredningen har fått tilläggsdirektiv avseende hyressättningen av de fastigheter som enligt regeringens beslut skall ha kostnadshyra – Operabyggnaden, Dramatens och Nationalmuseum huvudbyggnad, huvudbyggnaden för Historiska museet samt för Naturhistoriska riksmuseet. Tilläggsdirektivet innebär samtidigt en förlängning av utredningstiden till den 1 april 2011. SFV har under 2010 redovisat ytterligare underlag för utredningens arbete.

Thomas Norell
Generaldirektör

Händelser under året

Bergrummet, Skeppsholmen, omslagssidan och sid. 11. Foto: SFV.



Haga slott, läs mer på sid. 14.
Nyritad karta över Hagaparken, inspirerad av Fredrik Magnus Pipers 1700-talskarta över parken.

Grundförstärkning av residenset på Park Avenue i New York, USA, se GD-kommentarer, sid. 2. Foto: SFV.

SFV:s "Grön ambassad"-första prisutdelning, sid. 15. Foto: SFV.



Troféronet, Skokloster slott, se sid. 13. Foto 1, Melker Dahlstrand, 2-4, SFV.

Årets resultat

Disposition av årets resultat (mkr)

Inrikes hyresfastigheter,	Intäkter	1 761
	Kostnader	-1 359
	Resultat	402
<i>varav försäkringskassefastigheter</i>	<i>Intäkter</i>	<i>36</i>
	<i>Kostnader</i>	<i>-21</i>
	<i>Resultat</i>	<i>14</i>
Utrikes hyresfastigheter	Intäkter	407
	Kostnader	-309
	Resultat	98
Mark	Intäkter	82
	Kostnader	-94
	Resultat	-13
Uppdrag	Intäkter	1
	Kostnader	-1
	Resultat	0
Finansnetto	Intäkter	4
	Kostnader	-328
	Resultat	-324
Resultat före fastighetsförsäljningar		163
Realisationsvinst/ förlust fastigheter		53
Finansnetto A R von Kraemers testamentsmedel		1
Jämförelsestörande post		-40
Årets överskott		177
Avkastningskrav enl. regleringsbrev		147
Verkligt avkastningskrav (5,9 %), <i>varav inbetalt under året</i>		135 -110
Genomsnittligt avkastningspliktigt myndighetskap 2010		2 283

Halva kungariket är ditt – om SFV och uppdrag

Vad gör SFV

Över hela Sverige finns många kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som staten äger – de är en del av vår gemensamma historia och framtid. Vi är alla ägare och kulturarvet ska förvaltas på bästa sätt.

SFV har regeringens och riksdagens uppdrag att förvalta en del av statens byggnader och miljöer av nationell betydelse och stort värde. Vår vision är att vara ett föredöme som förvaltare och utvecklare av mark och byggnader med stort nationellt värde. SFV förvaltar:

- De kungliga slotten med tillhörande parker samt residens, fästningar och monument.
- Regeringsbyggnaderna, Riddarholmen, statliga musei- och teaterbyggnader och andra kulturbyggnader i Stockholm.
- Rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Norrbottens och Västerbottens län, exklusive nationalparkerna, samt renbetesfjällen i Jämtlands län.
- Kronoholmar med fyr- och lotsplatser samt jord- och skogsegendomar i södra och mellersta Sverige, företrädesvis kungsgårdar och militära boställen.
- Sveriges ambassader samt andra statligt ägda byggnader i utlandet.

Halva kungariket är ditt

Det är ytterst medborgarna som äger det kulturarv som SFV förvaltar. Därför ingår det i uppdraget att levandegöra kulturarvet och se till att så många som möjligt kan ta del av det. Det gäller fastigheter, kulturlämningar, landskap, skulpturer, historier om husen och de människor som verkade där samt om hantverk och material som används än idag. Det vi gör ska hålla i flera hundra år framåt varför vi behöver arbeta långsiktigt.

Korta fakta om SFV

Statens fastighetsverk (SFV) förvaltar kulturhistoriskt värdefulla byggnader, skog, mark, trädgårdar, parker och kronoholmar. Utomlands förvaltar SFV Sveriges statsägda fastigheter.

- SFV förvaltar cirka 2 300 fastigheter med ungefär 3 000 byggnader i Sverige.
- SFV förvaltar 6,4 miljoner hektar mark vilket är en sjundedel av Sveriges yta.

- SFV förvaltar svenska ambassader, residens och institut i ett 50-tal länder.
- SFV medverkar i olika grad vid sju av de 14 svenska världsarven på UNESCO:s lista.
- Ansvaret för landets 300 statliga byggnadsminnen, SBM, delar SFV med bland andra Riksantikvarieämbetet, Fortifikationsverket och Sjöfartsverket.
- SFV bildades 1993 men verksamheten har anor från 1600-talet.
- SFV har cirka 400 anställda runt om i Sverige.

Styrning och ledning

Regeringens uppdrag

SFV ska enligt sin instruktion förvalta en viss del av statens fasta egendom i Sverige och utomlands. Uppdraget styr den övergripande inriktningen på verksamheten tillsammans med lagar och krav från kunder och andra intressenter. Utifrån målen i regleringsbrevet har SFV formulerat en styrning på kort och lång sikt. På uppdrag av regeringen ska vi bland annat genomföra ny-, om- och tillbyggnationer samt förvärva eller avyttra fastigheter för statens räkning. SFV sorterar under socialdepartementet (finansdepartementet t.o.m. 2010).

Regleringsbrevsmålen lyder, i urval¹:

- Fastigheterna ska förvaltas så att god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet uppnås.
- Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. Statens fastighetsverk ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.
- SFV ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt hyresgästen. SFV ska uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.
- SFV ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital om 5,9 procent.

¹ Se index med sidhänvisning till redovisande texter kring regleringsbrevsmål, återrapporteringskrav, samt instruktion på sid. 43.

- SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.
- SFV ska bidra till att allmänheten får tillgång till kulturarvet i form av såväl fysiska miljöer som immateriella värden.
- SFV ska verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion respektive miljö.
- SFV ska verka för att de statliga målen för arkitektur, design och formgivning uppnås.
- SFV ska verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås.

SFV:s verksamhetsidé

Statens fastighetsverk värnar om det nationella kulturarvet - allas vår gemensamma egendom - i samtid för framtid:

- förvaltar, utvecklar och skapar nationella symbolbyggnader såväl inrikes som utrikes
- bevarar, brukar och utvecklar statens mark,
- arbetar professionellt, långsiktigt och affärsmässigt för kundernas, ägarens och allmänhetens bästa i ett hållbarhetsperspektiv.

Vår vision

Statens fastighetsverk är det välkända nationella och internationella föredömet som förvaltare och utvecklare av mark och byggnader med stort nationellt värde - allas vår gemensamma egendom.

Vår medarbetaridé

Med respekt, mod och glädje skapar vi tillsammans en framgångsrik verksamhet.

Processer och arbetssätt

Effektiva processer och arbetssätt är viktiga förutsättningar för ett framgångsrikt hållbarhetsarbete. SFV är som första myndighet i Sverige arbetsmiljöcertifierat enligt OHSAS 18001:2007 och AFS 2001:1. I och med certifieringen arbetar SFV nu enligt kraven för ISO-certifiering inom både arbetsmiljö, kvalitet och miljö, enligt EMAS² för miljö samt FSC³ för skogsbruk. Det certifierade ledningssystemet är integrerat i ett övergripande verksamhetsledningssystem med våra processer.

² Eco Management and Audit Scheme.

³ Forest Stewardship Council.

Styrelsen och generaldirektören

SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en aktiv styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av och ansvarar för myndigheten inför regeringen. Generaldirektören utses också av regeringen och är myndighetschef. Han svarar inför styrelsen och dess ordförande samt är ledamot i styrelsen. Under styrelsen finns inga kommittéer. SFV är inget bolag och följer inte statens kod för bolagsstyrning eller aktiebolagslagen. Läs om vilka som ingår i styrelsen på sid. 44. Läs om SFV:s organisation på sid. 42.

Om redovisningen och metod

Resultatredovisning och verksamhetsgrenar

Redovisningen beskriver vår verksamhet och resultatet av verksamheten, företrädesvis de viktigaste prestationerna. SFV:s kortsiktiga styrning resulterar huvudsakligen i interna processer och tas därför generellt inte upp i redovisningen.

I denna redovisning tar vi fasta på att nämna prestationer med några konkreta exempel (prestationer består i sin tur ofta av flera "åtgärder"). Redovisade prestationer och åtgärder är exempel på hur vi uppfyller regleringsbrevsmålen. Nyckeltal jämfört mot tidigare år presenteras under respektive verksamhetsgren, större avvikelser kommenteras. Nytt för 2010 är att vi fokuserar mer på prestationstyper, som ska spegla det mest väsentliga vi gör, samt att redovisa volym i möjligaste mån. Utveckling av detta arbete fortsätter genom att identifiera väsentliga prestationstyper och när det är klart ska vi kunna särredovisa volym och kostnader. Redovisning av tidsserier har vi inte alltid med då vi saknar historiska data.

Ekonomiredovisning redovisar vi enligt verksamhetsgrenarna i regleringsbrevet: inrikes hyresfastigheter, bidragsfastigheter, utrikes hyresfastigheter samt mark. Vi redovisar även energi enligt denna struktur. Verksamhetsgrenarna har mycket olika förutsättningar för att bedriva verksamheten. Indelningen vidmakthåller kontinuitet och möjlighet till transparens. Läs mer om våra nyckeltal på sid. 22-27, 8. För SFV totalt, läs den ekonomiska redovisningen från sid. 19, med tillhörande noter.

SFV ska bedriva en långsiktig hållbar verksamhet. SFV har 2010 påbörjat ett utvecklingsarbete med tydligare hållbarhetsaspekter i styrning och i verksamheten. Läs mer om hållbarhetsarbetet och vår årliga hållbarhetsredovisning på www.sfv.se.

Ekonomi – god resurshushållning

SFV har fokus på ekonomistyrning och arbetar ständigt med att öka vår resurseffektivitet. Vi har en kompetent upphandlings- och kalkylfunktion, vilket är en viktig förutsättning för att effektivt förvalta och utveckla fastigheterna. Vi arbetar aktivt med fastighetsutveckling för att tillmötesgå hyresgästernas önskemål, öka hyresintäkterna och öka tillgängligheten till kulturarvet för allmänheten.

SFV:s prestationstyper inom området ekonomi är främst hyresintäkter kr/kvm, driftkostnader kr/kvm, underhållskostnader kr/kvm och administrationskostnader kr/kvm samt det nya nyckeltalet ekonomisk vakansgrad. Läs mer om redovisningen kring våra verksamhetsgrenar på sid. 22-27, samt om SFV totalt under Ekonomisk redovisning från sid. 19.

Krav från regleringsbrevet samt instruktion (1 §):

- Fastigheterna ska förvaltas så att god resurshållning och hög ekonomisk effektivitet uppnås.
- SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.
- SFV ska lämna en särskild redovisning för underhålls- och restaureringsarbeten för de kungliga slotten och rikets fästningar.
- 1 § Statens fastighetsverk ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom, såsom utrikesfastigheter, de kungliga slotten, Djurgårdsmarken och regeringsbyggnaderna, vissa kulturfastigheter, gamla fästen, monument, vissa älvsträckor och markområden samt vissa donationsfastigheter.

sammanhang och initierar samverkan med lokala och regionala aktörer för att gemensamt kunna ta tillvara fastigheternas kulturvärden. Utgångspunkten är skyddsbestämmelserna i regeringens beslut om statligt byggnadsminne (SBM). Till detta ska fastighetens vårdprogram (se under rubrik Om SFV:s vårdprogram) beaktas inom värdebeskrivning, målsättning och särskilda skötselöfreskrifter. Under 2010 har riktlinjer tagits fram för att reglera hur elprisrisken inom SFV ska definieras och hanteras. Riktlinjerna fastställer övergripande mål, ansvarsfördelning, risknivå samt rutiner för dokumentation och rapportering. SFV:s långsiktiga strategi för prissäkring har gjort att vi varit mindre känsliga för vinterns pristoppar på energi. SFV har under 2010 sparat totalt 8 mkr genom elprissäkringsstrategin jämfört med marknadspris.

Resurseffektivisering

Åtgärder avseende upphandling samordnas och planeras för att kunna använda resurserna mer hållbart och effektivt. Vid omförhandling av hyresavtal sker en anpassning till marknadsmässig nivå. SFV ser också fastigheterna i deras kulturhistoriska, ekonomiska och geografiska

Från och med 2010 mäts ekonomisk vakansgrad för hyresfastigheter, vilket innebär en bedömning av marknadshyra för vakant area. Den ekonomiska vakansgraden har vid vår första mätning beräknats till 2 procent per 2010-12-31. Nyckeltal för resurseffektivisering återfinns under respektive verksamhetsgren.

Nyckeltal totalt SFV	2010	2009	2008
Hyresintäkt kr/kvm	1 259	1 232	1 229
Driftkostnader kr/kvm, varav mediakostnad kr/kvm	-291	-263	-245
Underhållskostnad kr/kvm	-127	-121	-115
Administrationskostnad kr/kvm	-548	-550	-535
	-94	-94	-93
Vakant uthyrningsbar area hyresfastigheter kvm	58 843	-	-
Vakansgrad hyresfastigheter	4,7%	-	-
Ekonomisk vakans hyresfastigheter tkr	33 193		
Ekonomisk vakansgrad hyresfastigheter	2,0%		

Bidragsfastigheter

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter med hyresintäkter som långsiktigt inte kan täcka kostnaderna, så kallade bidragsfastigheter, finansieras delvis genom anslag. I bidragsfastigheter ingår bland annat kungliga slott, flera stora slottsparker, fästningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer. I regleringsbrevet anges att SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.

Den statliga offentliga utredningen om översyn av statens fastighetsförvaltning har som en del av sitt uppdrag att lämna förslag till vilka fastigheter som ur ett kulturhistoriskt perspektiv bör förvaltas av staten och hur underskott för vissa kulturfastigheter ska finansieras. Den föreslagna statliga kulturhistoriska fastighetsportföljen omfattar kulturmiljöer som representerar stora värden. Vissa fastigheter har potential att bli besöksmål och utgör en viktig resurs för såväl turistnäringen som för lokal och regional utveckling. Kalmar slott, Vaxholms kastell och Ottenby kungsgård har valts ut för att utvecklas som besöksmål i syfte att levandegöra fastigheterna och att öka intäkterna avseende aktuella bidragsfastigheter. Projekt Besöksmål påbörjades under hösten 2010. Även vid andra fastigheter stärks samarbetet med hyresgäster och entreprenörer, bland annat har utvecklingsplaner för Bohus fästning och Huseby bruk avtalats. För att förbättra styrning och prioritering av underhållsåtgärder i bidragsfastigheter har en ny modell för budgetering tillämpats vid budget avseende 2011.

Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar

Av verkets totala underhållskostnader 2010 avser 155 mkr åtgärder på kungliga slott och rikets fästningar varav 100 mkr avser slotten och 55 mkr avser fästningar. På Haga slott och Hagaparkens byggnader har underhålls- och restaureringsarbeten genomförts för 45 mkr. Främst avser det ombyggnad till bostad samt mark- och parkarbeten. På Karlsborgs fästning har 8 mkr prioriterats till renowering av bland annat kalkstensmurar och fasader samt trädförnygring. På Kalmar slott har 7 mkr lagts på murverksreparationer av norra vallen.

På Stockholms slott har underhålls- och restaureringsarbeten genomförts för 37 mkr. Bland annat har program för långsiktigt underhåll på fasaderna tagits fram. Under 2011 beräknas den första etappen komma igång. Restaureringen bedöms pågå under 20-25 år och kostnaderna beräknas till totalt cirka 500 mkr. Övergripande mål med projektet, utöver personsäkerheten, är att säkerställa att Stockholms slotts fasader bevaras för framtiden med tillvaratagna konstnärliga, arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Underhållet ska kunna drivas ekonomiskt effektivt över tid.

Kund – hög kundnöjdhet med SFV som hyresvärd

SFV erbjuder sina hyresgäster lokaler i unika miljöer med speciella förutsättningar. De kulturhistoriska miljöerna och kunskapen om dem är SFV:s styrka. Vi ska vara en serviceinriktad hyresvärd, som strävar efter att möta kundens önskemål på fastighetens villkor och ha god kännedom om kundens verksamhet. Genom att vara en serviceinriktad hyresvärd, arbeta affärsmässigt och professionellt, skapar vi kundnytta och tillgång till kulturarvet. Vi mäter kvaliteten på och effekten av vårt arbetssätt, med bland annat kännedomsundersökningar samt Nöjd Kund- och Boendeindex.

SFV:s prestationstyper inom området kund är främst resultaten från Nöjd Kund- och Nöjd Boende-Index, uppföljning av samverkan med kund i byggprojekt samt evenemang.

Krav från regleringsbrevet:

- SFV ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt hyresgästen. SFV ska uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.
- SFV ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits som en följd av den kundundersökning (Nöjd Kund Index) som genomförts under 2009.
- Åtgärder för att främja samverkan mellan skogsbruk och rennäring ska redovisas.
- SFV ska bidra till att allmänheten får tillgång till kulturarvet i form av såväl fysiska miljöer som immateriella värden. Myndigheten ska bedöma i vilken omfattning kulturmiljöerna bör levandegöras.

Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar

För att ta hänsyn till fastigheternas förutsättningar för vi en dialog med kunderna och vid anpassningar kommer vi tillsammans fram till bästa lösningen. I Wrangelska palatset, Stockholm, genomförs en ombyggnad av förhandlingsalar. Efter att

Räddningsverket lagts ner pågår anpassning av byggnaderna i Rosersberg för nya hyresgäster. Detta innebär tidigare lagt underhåll samt i viss mån nybyggnation. Arbetsmiljörelaterade hyresgäst-anpassningar har gjorts på Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm. Inom fastighetsområdet Mark har för arrendators räkning en ny spannmålstork uppförts på Läckö kungsgård.

SFV har nöjda kunder

SFV har över 1500 organisationer, företag, myndigheter och privatpersoner som kunder från hela Sverige och över hela världen. De kan delas in i fyra kundkategorier: bostads- och lokalhyresgäster, arrendatorer och virkesköpare.

Genom kontinuerlig dialog förbättrar vi kundkontakten. Vartannat år genomförs en Nöjd Kund-mätning (NKI). SFV:s kunder får svara på en enkät om SFV som hyresvärd, bland annat personlig service, inflytande, projekt, skötsel, underhåll samt miljö. Senaste NKI-mätningen gjordes 2009 och visade att SFV:s kunder är mycket nöjda med SFV:s personal vad gäller service, kontakt och bemötande. Målet var 75 och index blev 76.

Nöjd-kund- och boendeundersökningar

	2009	2007	2005
NKI	76	75	74
NBI	77	76	74
Virkesköpare	79	83	75
Jordbruksarrendatorer	74	74	-

Prestationer som har vidtagits utifrån NKI-resultatet 2009

Under 2010 har sexton aktiviteter genomförts, vilka förhoppningsvis bidrar till att höja index ytterligare 2011. SFV har under året bland annat arbetat med förbättrad tillgänglighet och felanmälan, ökat kundinflytande samt bättre källsortering för bostadshyresgäster. Efter förfrågan erbjuder vi nu våra kunder möjlighet till betalning via internetbank. Varje år bjuder generaldirektören in företrädare för våra hyresgäster till en kundpanel. 2010 års kundpanel handlade om framgångsrika kundrelationer. Samverkansöverenskommelser med strategiska kunder och intressenter arbetas fram, dock är ännu ingen av de under året planerade samverkansöverenskommelserna klara.

Samverkan mellan skogsbruk och rennärning

SFV deltar i centrala samrådsgruppen skogsbruk - rennärning. Väl fungerande samråd rörande planerade avverkningar och skogsvård finns, där SFV - vid behov - tillsammans med berörd sameby genomför gemensamma fältbesök på aktuella objekt. Under 2010 genomfördes 11 gemensamma fältbesök.

Tillgängliggöra och levandegöra kulturarvet

SFV ska se till att fastigheterna bevaras, brukas och utvecklas. Vi ska även se till att kulturarvet blir tillgängligt och begripligt för alla. SFV gör satsningar på att utveckla besöksmål, kulturhistoriskt intressanta och värdefulla fastigheter och vandringsleder runt om i Sverige. Dessa, cirka 60 stycken, besöksmål är en viktig tillgång i en växande nationell och internationell turistnäring. Under 2010 togs därför en handlingsplan fram för utveckling av besöksmål i samarbete med National Trust i England, Tillväxtverket och Västsvenska Turistrådet. SFV har också haft kontakt med branschorganisationen Rese- och turistnäringen i Sverige (RTS).

Det är besökarens helhetsupplevelse av det levandegjorda kulturarvet som räknas. Med levandegöra menar SFV att göra kulturarvet levande och begripligt genom exempelvis muntligt berättande, ljus- och ljudinstallationer, utställningar eller skyltar. Med tillgänglighet menar vi att det så långt det är möjligt ska gå att - oavsett vilka förutsättningar en besökare har - kunna ta del av historien. Det handlar om små och stora åtgärder, allt från skyltar och broschyrer på flera språk (exempelvis i Karlsborgs fästning och på våra ambassader), installation av ny hiss i en byggnadsminnesmärkt fastighet som Kalmar slott eller gradängtrappan på Etnografiska museet, Stockholm.

SFV anordnar publika evenemang som en del i uppdraget att göra kulturarvet tillgängligt för allmänheten. SFV:s mål med detta är att öka kännedomen om SFV, och sprida berättelserna om kulturarvet. Totalt har cirka 15 evenemang hållits på flera platser i landet med sammanlagt runt 500 000 besökare. Under året genomfördes bland annat renovering av bergrummet på Skeppsholmen i Stockholm till utställningslokal. SFV deltog vid julmarknaderna på Huseby och Malmöhus och medverkade vid Game Fair på Tullgarn. SFV var medarrangör i Kulturnatten i Västerås på Västerås slott. Återkommande evenemang har varit Riddarholms- och Skeppsholmsdagarna. I samband med utställningen om generalkonsulatet i Istanbul på Medelhavsmuseet berättade SFV om arbetet med jordbävningsförstärkning och renovering.

”Halva kungariket är ditt” är ett koncept som SFV kommunicerar till svenska folket för att göra Sveriges befolkning medveten om det kulturarv vi gemensamt äger. Av den anledningen mäter vi också kännedomen om SFV och våra objekt varje år. Mätningen 2010 visade på en minskning av kännedomen från 14 till 11 procent. Skälen till sänkningen tros vara det minskade mediautrymmet under 2010.

Processer – bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning

Inom vårt uppdrag ska vi bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. Det innebär att balansera dimensionerna ekonomi, miljö och social – med kulturarvet i fokus. SFV använder risk- och sårbarhetsanalys som underlag för prioritering och planering av verksamheten.

SFV:s prestationstyper inom processer är i första hand drift och underhåll samt investeringsprojekt. I andra hand är det resultaten kring Driftrosen, våra certifieringar, vårdprogram och mediakostnad. Läs mer om nyckeltalen per verksamhetsgren på sid. 22-27 och för SFV totalt på sid. 8. Investeringsprojekten redovisas på sid. 20-21.

Krav från regleringsbrevet samt instruktion (2 §):

- Statens fastighetsverk ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.
- Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.
- SFV ska verka för att de statliga målen för arkitektur, design och formgivning uppnås.
- 2 § Myndigheten ska på uppdrag av regeringen genomföra nybyggnation och ombyggnation av fast egendom samt för statens räkning förvärva fast egendom.
- SFV ska verka för att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås.
- SFV ska verka för att leva upp till de skogspolitiska 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.

Förvalta - bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden, inklusive natur- och kulturvärden långsiktigt

Kvalitetssäkring av kulturarvet

SFV förvaltar byggnader med stort kulturhistoriskt värde. Alla underhållsprojekt föregås därför av noggranna förberedelser och projekteringar. Ett exempel är renoveringen av paradrummen i kvarteret Lejonet, Stockholm. Renoveringen genomförs under en treårsperiod och kräver mer resurser än ordinarie underhåll.

SFV ansvarar också för biologiska kulturarv. Ett exempel på hur vi tillvaratar detta är att sticklingar från de ursprungliga lindarna i Drottningholmspar-

ken, Ekerö, har drivits upp i Tyskland för att behålla den biologiska mångfalden, det genetiska ursprunget och de kulturhistoriska värdena. Projektet utförs i etapper och har pågått mellan 1997 och 2011.

SFV har i sitt arbete med att utveckla och bevara kulturarvet att följa lagskydd och ansökningsförfarande som gäller för åtgärder i flertalet av våra miljöer och anläggningar. Många olika specialister och hantverkskunniga är inblandade och det gör att en omfattande dokumentation krävs såväl före, som under och efter utfört arbete.

Att bevara kulturhistoriska värden och hålla den höga kvalitet som SFV kräver kan vara fördyrande vid val av material och metoder. Ett exempel på det är ombyggnaden av kvarnen på Waldermarsudde i Stockholm. När SFV upptäckte rötskador gjordes en omfattande utredning i samarbete med antikvarisk kontrollant för att hitta de lämpligaste ilagningarna för det specifika objektet.

Ett annat exempel är utredning om fasadrestaureringen på Tullgarns slott, Södertälje, som vi gjorde tillsammans med experthjälp i syfte att kvalitetssäkra kulturarvet. Då valet av material vid fasadrestaureringen på 1960-talet hade medfört att slottet fick fuktproblem, behövde vi ta ned den gamla fasadputsen. Vi använde flera olika metoder för detta - bilning (nedknackning), sandblåstring och kolsyreblåstring.

Förbättrad dokumentation kring kulturarvet

SFV ställer särskilda krav på organisationen kring kulturhistorisk dokumentation. För att kvalitetssäkra arbetet med våra fastigheter är det av yttersta vikt att dokumentationen håller god kvalitet och sker på likartat sätt genom hela organisationen. Till stöd för det har vi utvecklat ett antal hjälpdokument som ska inarbetas i SFV:s ledningssystem. För att ytterligare säkerställa dokumentationen har SFV ett internt utvecklingsprojekt avsett att resultera i ett sammanhållet system.

Om SFV:s vårdprogram

SFV har hittills tagit fram cirka 175 vårdprogram för de 231 statliga byggnadsminnen som SFV har angett ska ha vårdprogram. Under 2010 hade vi planerat att färdigställa 38 vårdprogram och av dessa har vi färdigställt 22, varav fyra utrikes. Arbetet med vårdprogram tar mycket tid och kräver bred kompetens. Stora anläggningar behöver fler vårdprogram än ett eftersom de innehåller ett stort antal byggnader.

Arkitekter säkrar kulturarvet

För att bevara såväl som att främja utvecklingen av de främsta kulturhistoriska miljöerna, knyter SFV till sig slotts- och husarkitekter i Sverige. För närvarande finns det arkitekter för 68 objekt, men fler kommer att upphandlas efter hand. Under 2010 har SFV upphandlat ett drygt 30-tal slotts- och husarkitekter för objekt från Universitetshuset i Lund i söder till Lövsta bruk i Mellansverige. För att främja och utveckla SFV:s kulturhistoriska miljöer utrikes har en husarkitekt upphandlats för det totala utlandsbeståndet. I slottsarkitekt- och husarkitektuppdraget ingår att samordna specialisternas bedömningar för att sköta objekten långsiktigt på rätt sätt. Årligen upprättar arkitekterna en rapport över respektive objekts status och behov samt sammanfattar utförda och pågående arbeten. På lång sikt är det av stor vikt för en god kulturhistorisk dokumentation.

Exempel på prestationer som bidrar till att de statliga målen för arkitektur, design och formgivning nås

- Genom kontinuerligt deltagande i externa nätverk håller sig SFV uppdaterat på utvecklingen inom fältet. Inför alla större underhålls- och restaureringsprojekt upprättas värdebeskrivningar och målsättningar. Vi anlitar välrenommerade arkitekter vid större åtgärder och har kontakt med Statens konstråd för byggnadsanknuten konst.
- Högsta krav på gestaltningskvalitet har beaktats i samband med omarbetandet av Naturum Vänerskärsgården - Victoriahuset vid Läckö slott, Lidköping. Skokloster, Häbo - det nyinvidga trofékrönet ger fasaderna det ursprungliga helhetsintrycket.
- Nyinredningsarbetena av länsresidensen är avslutade; nu inriktas arbetet på att vidmakthålla den höga kvaliteten.
- Gestaltningen av kvarteren Loen och Björnen, regeringskvarteren i Stockholm, har skett genom parallella arkitektuppdrag och vidarearbetats i kontinuerliga samråd.
- Biblioteket Carolina Rediviva, Uppsala, har delvis nygestaltats för att svara mot ny användning med gruppläseplatser. Arbetet fortsätter under 2011 med andra delar av biblioteket.

- I samarbetet med Statens konstråd har ett tvådagarsseminarium kring Stockholms slotts gestaltning ägt rum med några av våra främsta konstnärer och projektledare för offentlig konst.
- Boken "Seventeen Swedish Embassies" nyutgåva, behandlar våra ambassadbyggnaders arkitektur och inredning.
- Projektet Värdig Entré visades tillsammans med Nordic Health Care på världsutställningen i Shanghai, Kina.

Behåller certifikaten

Under året genomfördes en uppföljande extern revision av våra certifikat inom områdena arbetsmiljö, kvalitet och miljö. Revisionerna genomfördes mot kriterierna i ISO 14001:2004, ISO 9001:2008, OHSAS 18001:2007 och AFS 2001:1. Resultatet blev att SFV behåller samtliga certifikat. Årets revision beaktade ett antal särskilda områden: brandskydd, upphandling, avfallshantering samt utvärdering av miljö- och arbetsmiljölagstiftning. SFV fick sex mindre avvikelser och ett antal förbättringsförslag.

Vi är certifierade enligt Forest Stewardship Council (FSC) vilket innebär att alla rutiner och instruktioner ska vara utformade så att kraven i FSC-standarden uppfylls. Årligen genomförs revision av oberoende revisor. Vid årets revision fick vi 10 mindre avvikelser. Att antalet blev så högt beror på att vi inte har hunnit omarbeta våra instruktioner eller rutiner till den nya FSC-standarden som trädde i kraft under 2010. Det innebär att vi har ett omfattande arbete framför oss under 2011 för att anpassa vår skogliga verksamhet till de nya kraven i standarden.

Underhåll – projekt med kulturarvet i fokus

Underhållsplaneringen på SFV omfattar yttre underhåll som tak, fasader och fönster såväl som hissar och parker. Till det kommer invändigt underhåll. Underhållsarbetet under 2010 har i stort sett gått enligt plan med några förseningar, beroende på olika omständigheter som varit svåra att råda över.

- SFV påbörjade och utförde flera stora fasadrenoveringsprojekt, bland annat på Tullgarns slott, Södertälje, Vaxholms kastell samt Luleå och Visby residens.
- Fasaden på Bogesunds slott, Vaxholm, visade sig vara mycket svår att åtgärda vilket gjorde att arbetet försenades väsentligt.
- Nytt plåttak på Carlstens fästning, Kungälv, samt nytt plåttak och renovering av lejonet på Skansen Lejonet, Göteborg.
- Ombyggnad och renovering av Kungavåningen i Residenset Göteborg
- Klarakvarteren, Stockholm, genomfört underhåll av tak och tätskikt samt renovering av hissar och kulvert.

- Återinvigning av generalkonsulatet i Istanbul efter jordbävningssäkring och renovering. Motsvarande åtgärder pågår i byggnaden för Svenska Institutet i Istanbul.

Restaurering av Haga slott

Haga slott, Solna, byggdes om och renoverades för att anpassas till boende och representation för kronprinsessparet. De högt ställda säkerhetskraven har uppfyllts. En ny strandpromenad ger besökare nya utblickar över Brunnsviken samt bättre framkomlighet genom området. Arbetet påbörjades 2009 och avslutades 2010. Projektet genomfördes inom utsatt tid trots den korta tid som fanns att tillgå, mycket tack vare ett stort engagemang av alla inblandade. Kostnaden stannade inom budgetramen inräknat den reserv som fanns.

SFV bygger infrastruktur

Inom SFV:s fastigheter ingår även infrastruktur. Under året har SFV genomfört projekt som fjärrvärmeanslutningar på Strömsholms och Gripsholms slott samt installation av bergvärme på Strömsholms slottsområde i Hallstahammar. I slottsparkerna Ulriksdal och Haga i Solna samt Tullgarn i Södertälje är flertalet ledningsnät gamla och en följd av den kalla vintern ledde till omfattande vattenskador. SFV strävar efter att öka samfinansiering med andra aktörer såsom kommuner, länsstyrelser och olika lokala intresseföreningar i samband med större infrastruktursprojekt.

Förvaltning och fastighetsutveckling

SFV bedriver flera fastighetsutvecklingsprojekt; Universitetsplatsen i Lund, Carolina Rediviva i Uppsala, nytt besöksmålscentrum vid Uppsala slott i Uppsala samt Frescati i Stockholm. Dessutom har en förestående ombyggnation av Kungliga bibliotekets huvudbyggnad och annex godkänts av regeringen.

Tillgänglighet

År 2010 var slutår för den första nationella handlingsplanen för handikappolitiken "Från patient till medborgare". Det ger SFV anledning att summera hur långt vi kommit i arbetet med tillgänglighet för funktionshindrade. Vi har från början lagt stor vikt vid personalens attityder och förståelse för problemen: 378 SFV-anställda har sen 2003 genomgått den utbildning som ordnats i samarbete med handikapporganisationerna och själva fått pröva på hur det är att vara funktionshindrad i våra miljöer.

SFV har bedrivit två utvecklingsprojekt för att lättare kunna komma till och från fastigheter. På Läckö Slott har borggården lagts med kalkstenshällar och

nya hårdgjorda grusade gångar har anlagts, utformade i samråd med handikapporganisationen Bygg Klokt. I samband med renoveringen av Wrangelska palatset för Svea Hovrätt har en ny typ av hisslösning utvecklats för utrymning och utrymningskyltar som gör det möjligt för människor med nedsatt funktionsförmåga att ta sig ut ur byggnaden i händelse av brand eller annan fara.

Projektet Värdig Entré deltog på en utställning i Shanghai i Kina den 2010. Där visades projekt med stor betydelse för välfärden i Skandinavien. Värdig Entré passade bra in i detta tema som ett projekt finansierat av allmänna medel med målet att komma alla till godo genom bättre offentliga miljöer och bättre produkter.

Det statliga målet om enkelt avhjälpna hinder

Under 2010 hade SFV som intention att åtgärda 58 enkelt avhjälpna hinder för funktionshindrade i publika lokaler. Utfallet vid årets slut blev 37. Orsaken till avvikelsen är i de flesta fall att hindren visat sig vara svårare att korrigeras än planerat. Åtgärder i kulturhistoriskt värdefulla byggnader är mer komplexa att genomföra, då de ska utföras med kvalitet och livslängd i paritet med byggnaden själv. SFV måste vara överens om åtgärderna både med Riksantikvarieämbetet och hyresgästen. I dagsläget har inventeringar och åtgärdsprogram upprättats för cirka 67 av våra objekt. Arbetet med enkelt avhjälpbara hinder fortsätter under 2011.

Drift – specialistkunskap inom inomhusklimat

Störst fokus under året och framgent för SFV ligger på att minska energianvändningen. Se även sid. 15. Vidareutveckling av driftövervakning och styrning fortsätter. Vi har höjt kompetensen inom optimering av minskad energianvändning, dels genom utbildning, dels genom förbättrad upphandling av drift. Det extrema snöläget medförde dock ökade kostnader för snöröjning samt högre media- och reparationskostnader.

Prestationer i urval inom installationer

Inom Stockholms slott har SFV gjort omfattande moderniseringar både av ålderstigna brandlarmssystem och av de administrativa rutinerna i samverkan med brukaren.

- Dörrarna till Dramatens salong, Stockholm, har målats med brandskyddsfärg i stället för att brandsäkras.
- En viktig effektivisering är att minska mängden arbetsorder under den mer kostsamma

beredskapstiden. I kvarteret Klara, Stockholm har den minskat med 23 procent från 2009.

- Driftfrosen är en kvalitetsmätning som görs vartannat år. Under mellanåren genomför vi aktiviteter som ska höja nästa mättnings index. 9 av planerade 15 aktiviteter har genomförts.

SFV:s miljö- och energiarbete

Sedan 2002 har SFV arbetat systematiskt med miljöfrågorna i vårt miljöledningssystem och idag är miljöfrågorna i stort sett integrerade i vår verksamhet. Ett resultat är att vi enbart har 1,6 procent kvar av de oljepannor vi hade i drift 2002⁴ samt ett fåtal anläggningar med ozonnedbrytande köldmedia inom vårt bestånd inrikes, vilka kommer att bytas ut så snart det är möjligt. Vi arbetar även kontinuerligt med att åtgärda radonhalterna i våra byggnader.

SFV har bidragit till öppet hävdad landskap genom att öka andelen betesmark, avsätta marker till naturreservat samt hyggesbränning för att gynna den biologiska mångfalden. Under 2010 har miljöarbetet fokuserats på energieffektivisering och vi fortsätter arbetet med detta.

Några exempel på prestationer som har bidragit till att minska SFV:s negativa miljöpåverkan och bidra till att de nationella miljö kvalitetsmålen nås:

- I samarbete med UD har vi ökat miljöengagemanget på ambassaderna vilket är en förutsättning för fortsatt goda resultat. SFV delade för första gången ut priset "Grön ambassad" som gick till Sveriges ambassad i Hanoi, Vietnam, för både små och stora miljöinsatser.
- Källsorteringen har byggts ut på Hovstallet, Stockholm, och Slottsbacken 2, Stockholm.
- I New Delhi, Indien, startade vi 2009 ett stort miljöprojekt och samlade regnvatten som återfördes till grundvattnet. Projektet kommer att pågå i flera år.
- Fortsatt utskick av cirka 150 (450 för 2009) strålsamlare till ambassaderna. Vi vet att det sparar runt 30 procent på de orter där vi använder strålsamlare. Från 2010 inkluderas strålsamlare i alla inköp av vattenblandare som går från Sverige.
- Avverkningsplanering med hög nivå på naturhän-syn tillämpas.
- En våtmark har anlagts på Bergianska trädgården, Stockholm, för att öka den biologiska mångfalden. Under våren 2011 kompletterar Bergianska trädgården med plantering av växter.

⁴ SFV:s egenproducerade värme baserad på fossilbränsle utgör år 2010 ungefär 1,6 procent av SFV:s totala värmeanvändning i Sverige.

- Under 2010 återskapade vi betesmark på Bäcksjögårdskungsgård, Kristianstad.
- Föryngringsprojektet av lindalléerna i Drottningholms barockpark, Ekerö, startade 1997 och slutförs våren 2011 med trädplantering. Stickingar från de ursprungliga lindarna i parken har drivits fram i samarbete med SLU Alnarp och planteras i de två sista etapperna.

Energianvändningen 2010

Trots att det systematiska energiarbetet ingår som en viktig del i driften på SFV har vår energianvändning under 2010 ökat. Den totala energianvändningen har ökat till 294 (275) GWh. Anledningen är främst att 2010 var betydligt kallare än 2009 i de delar av Sverige där SFV har störst andel energianvändning.

Redovisning av energianvändningen fördelas per verksamhetsgren. Nyckeltalet för använd energi per kvm varierar dels mellan verksamhetsgrenarna, dels mellan enskilda fastigheter inom samma verksamhetsgren. Svårigheterna med att få in tillförlitliga uppgifter från fastighetsområde Utrikes gör att några delar av uppgifterna är uppskattningar. Likaså finns svårigheter att samla in statistik vilket gör att sammanställningen är från år 2009. Inom inrikes verksamhetsgrenar förekommer frikyla, exempelvis sjövattnenkyla, som inte mäts på alla ställen. Den delen syns därför inte i energiredovisningen.

Total energianvändning⁵ kWh/m²

	2010	2009	2008
Inrikes	192	182*	165
Utrikes	169	185	169
Bidragsfastigheter	113	94*	79*
Mark	0	0	0

* Justering av siffrorna har gjorts.

Kommande energiredovisningar

Enheten tempererad area, A temp⁶, kommer att användas för nyckeltalsberäkningarna, vilket blir ett mer relevant nyckeltal för energianvändning.

⁵ SFV har inte tillgång till den totala energianvändningen för cirka 12 procent av ytan gällande inrikes hyresfastigheter och motsvarande cirka 20 procent för inrikes bidragsfastigheter, främst beroende på att hyresgästerna här har egna energiavtal. Detta medför att nyckeltalen blir svåra att jämföra. En större kvalitetssäkring av energistatistiken för SFV ska genomföras under 2011, vilket gör att siffror kan komma att justeras för kommande energiredovisningar.

⁶ Tempererad area: "Golvarean i temperaturreglerade utrymmen som är avsedda att värmas upp till mer än 10 grader C begränsade av klimatskärmens insida."

Mediakostnad 2010

I tabellen nedan visas mediakostnadernas fördelning per verksamhetsgren. I summan ingår kostnad för vatten och avlopp. Största anledningen till kostnadsökningen är att uppvärmningsbehovet ökade på grund av den kallare väderleken samt höjda energipriser under året. Mediakostnaden exklusive vatten- och avlopp, det vill säga energikostnaden, uppgår 2010 för Bidragsfastigheter till 19,9 (19,2) mkr, Inrikes hyresfastigheter till 167,6 (158,7) mkr, och för Utrikes hyresfastigheter till 17,1 (19,5) mkr samt Mark 0,5 (0,4) mkr, vilket totalt för SFV blir 205,1 (197,8) mkr.

Mediakost. mkr	2010	2009	2008	2007
Inrikes	175	165	160	149
Utrikes	19	22	20	17
Bidragsfastigheter	22	21	19	19
Mark	1	1	1	1
Summa	217	209	200	186

Minskad energianvändning genom sparande och förbättringar

SFV har ett pågående utvecklingsprojekt gällande energieffektivisering där målet är att vi till 2016 uppnår en energibesparing på 26 procent. Projektet utgår från Energieffektiviseringsutredningens slutbetänkande "Vägen till ett energieffektivare Sverige", där SFV ska bidra till att det nationella energieffektiviseringsmålet uppnås och föregå med gott exempel. Kvalitetssäkring av tidigare energisiffror och utbildning ingår i projektet och ska redovisas till Energimyndigheten. SFV har som ambition att bidra till att målen för produktion av vindkraftsel nås. Detta gör vi genom att upplåta lämpliga platser inom det markinnehav vi förvaltar. Under 2011 arbetar vi vidare med ett antal möjliga platser som identifierades i en förstudie 2010.

Några prestationer för energieffektiviseringar och ökad miljöhänsyn under året

- Installation av luftvärmepump i Hvilan, Drottningholm, Ekerö.
- Fjärrvärme har installerats i Skeppsholmskyrkan.

- Konvertering till ett mer miljövänligt kylsystem på Operakällaren är genomfört.
- Byte av belysning till ny energieffektiv, i en del fall LED och närvarostyrning.
- Åtgärder på klimatskal – främst isolering av tak men även fönsterrenoveringar med energieffektiva glas har genomförts.
- Ett försöksprojekt med solpaneler på taket till Stockholms slott pågår.
- På fastighetsområde Utrikes har SFV arbetat med isolering och solskydd (avskärmning av solen) samt energioptimeringar, vilket har inneburit att kansliet i Oslo, Norge, har gjort en besparing på drygt 20 procent.
- Ombyggnad av ventilation i Lusaka, Zambia, har inneburit att man inte behöver installera luftkonditionering.

Via det centrala avtal som SFV slutit kommer all el från förnybar energi, 95 procent vattenkraft och 5 procent vindkraft. För fjärrvärme beror andelen förnybar energi på leverantör. Utfallet visar på en ökning som till största delen går att härröra till att 2010 var ett kallt år.

SFV arbetar med att begränsa CO₂-utsläppen från vår verksamhet. Under 2010 har vår egenproducerade uppvärmning genom fossilt bränsle minskat och uppgår nu till 2 386 MWh, vilket motsvarar 706 ton CO₂. Motsvarande siffra för 2009 var 3 284 MWh (972 ton CO₂), vilket visar att SFV har minskat utsläppen med 266 ton CO₂. Under året beslutades också att SFV från och med 1 januari 2011 avser att endast tillåta miljöbilar i vår verksamhet, att resor med egen bil begränsas till högst 200 mil per år och att en tjänstebilspool för respektive lokalkontor ska införas. SFV har också ökat användningen av videokonferens och förbättrat planeringen av tjänsteresor och transporter. Detta har medfört att antalet tjänsteresor och transporter har minskat för fastighetsområdena Utrikes och Syd-Väst.

Medarbetare – kompetenta och engagerade

I enlighet med förordningen 2008:747: ska myndigheten redovisa de åtgärder som har vidtagits i syfte att säkerställa att kompetens finns för att fullgöra sina uppgifter.

SFV:s prestationstyper inom utveckling (medarbetare fr.o.m. 2011) är utbildning, arbetsmiljö, resultatet från NMI och JÄMIX.

Medarbetare och kompetensför-sörjning

Kompetensstrategi och rekrytering

En kompetensstrategi per enhet och fastighetsområde tas årligen fram, vilket innebär att den samlade kompetensen för framtiden kartläggs. Utifrån dessa strategier hålls utvecklingssamtal och utvecklingsplaner upprättas i syfte att nå målen. SFV har ett rekryteringsbehov med anledning av kommande pensionsavgångar. Under året har 46 rekryteringar påbörjats varav merparten är helt klara. Flest rekryteringar har skett inom kärnverksamheten.

Utbildningar

Varje ny chef får en individuellt anpassad utvecklingsplan med avseende på chefskapet samt tillgång till ett internt chefsnätverk. Med syftet att utveckla och ta tillvara potentiella och informella ledare har SFV utsett deltagare till fjärde omgången av en intern utbildning som genomförs 2011. Såväl chefer som medarbetare har varit med och format SFV:s gemensamma målsättning kring kultur och medarbetaransvar. För att gå från ord till handling har ett utvecklingsprogram om fyra utbildningsdagar tagits fram. Under 2010 genomfördes de två första dagarna av programmet och 90 procent av alla anställda vid SFV har deltagit. De två resterande utbildningsdagarna kommer att genomföras under 2011.

Arbetsmiljö

SFV arbetar systematiskt med arbetsmiljöfrågor, vilket innebär analys och åtgärder. Syftet är att minska risker samt skapa en säker och god arbetsmiljö för medarbetare och samarbetspartners.

Under året har tre riskbedömningar inför förändringar i verksamheten genomförts. Prestationer för att förebygga ohälsa och olycksfall säkerställs via rutiner och instruktioner. Två arbetsskador har anmälts under året.

JÄMIX

SFV medverkar i Nyckeltalsinstitutets sammanställning av jämställdhetsindex, JÄMIX, för att få en uppfattning om hur SFV ligger till i fråga om jämställdhet. SFV fick vid senaste mätningen 147 poäng, medianvärdet för alla organisationer var 113 poäng och för staten 132. 2010 års resultat presenteras i nästa årsredovisning då resultatet kommer under våren.

Medarbetarundersökning - nöjd medarbetarindex (NMI)

SFV gör en medarbetareundersökning vartannat år. Prestationer under mellanåret syftar till att höja nästa mättnings index. Faktorn trygghet har varit och är ett prioriterat område.

	2009	2007	2005
NMI	69	65	64

Medarbetare i siffror

Medelantalet anställda under året uppgår till 382 personer varav 47 (48) procent kvinnor och 53 (52) procent män.

Sjukfrånvaro	2010	2009	2008
Total sjukfrånvaro i % av ordinarie arbetstid,	2,5	2	2,3
<i>därav långtidssjukskrivna</i>	1,1	7,1	9,1
Fördelad på kön			
kvinnor	3,2	2,3	2,4
män	2	1,7	2,3
Fördelad efter ålder			
anställda -29 år	2,1	1,7	1,6
anställda 30-49 år	1,9	1,5	1,8
anställda 50- år	3,4	2,6	2,9

Antal anställda	2010-01-01 (2009-01-01)			2010-12-31 (2009-12-31)		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
GD och staber vid huvudkontoret	93 (85)	38 (40)	131 (123)	86 (92)	37 (38)	123 (130)
Fastighetsområden	93 (95)	162 (154)	255 (249)	94 (95)	161 (163)	255 (258)
Totalt	186 (180)	200 (194)	386 (374)	180 (187)	198 (388)	378 (388)

Sammanfattning över väsentliga uppgifter

Belopp i tkr	2010	2009	2008	2007
Låneram fastigheter				
Beviljad i regleringsbrevet	12 000 000	11 900 000	11 900 000	11 000 000
Utnyttjad	10 618 382	10 298 383	9 299 383	9 543 521
Låneram anläggningstillgångar Kap 5 §				
Beviljad i regleringsbrevet	55 000	75 000	75 000	65 000
Utnyttjad	40 542	40 542	40 542	45 498
Kontokredit hos Riksgäldskontoret				
Beviljad i regleringsbrevet	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad	0	0	0	0
Räntekonto				
Ränteintäkter	2 276	3 371	20 066	8 128
Räntekostnader	0	0	0	115
Avgiftsintäkter som disponeras				
Utfall	2 303 762	2 314 169	2 293 560	2 186 933
Medeltal under året				
Antalet årsarbetskrafter	353	357	357	360
Medelantalet anställda	382	382	373	376
Verksamhetskostnad				
Per årsarbetskraft	4 875	4 762	4 626	4 239
Kapitalförändring				
Balanserad kapitalförändring	256 988	358 460	283 291	115 452
Årets överskott	176 680	271 069	881 414	355 066

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.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Köp och försäljning av fastigheter

Statens fastighetsverk har under 2010, genom försäljningar av fastigheter i Stockholm, Kävlinge och Lidköping, fortsatt avvecklingen av de fastigheter som övertogs från de allmänna försäkringskassorna den 1 januari 2005. Dessutom har verket sålt ett före detta civilförsvarsförråd i Lerum. Av de fastigheter Statens fastighetsverk förvaltar i utlandet har kansliet i Managua, konsulatet i Hamburg samt en personalbostad i Harare sålts under 2010. Under året har SFV förvärvat mark i anslutning till Läckö kungsgård. Årets överskott från fastighetsförsäljningar uppgår till 53 mkr efter överföring till Samefonden enligt bestämmelser i rennäringsförordningen (SFS 1993:384) på 1,5 mkr. Överskottet kommer att levereras in till statens checkräkning i samband med överlämnandet av årsredovisningen till regeringen.

Ett antal fastigheter, som förvaltats av SFV sedan verket bildades 1993, har genom beslut i tingsrätt visat sig tillhöra stiftelser vid Uppsala universitet. Överföring av fastigheterna har gjorts under året. Nedskrivning av bokfört värde har skett med 44,5 mkr och bokats mot statskapital. SFV och Uppsala akademiförvaltning (UAF) har för avsikt att teckna en överenskommelse under första halvåret 2011 med innebörden att UAF ersätts för driftnetton uppkomna under perioden 1997-01-01 – 2010-06-30 (bedöms till cirka 74 mkr f.n.) och att SFV erhåller köpeskilling för några byggnader som står på av stiftelserna ägd mark (bedöms till cirka 33 mkr f.n.).

En extern marknadsvärdering har gjorts av byggnaderna som planeras säljas. Det belopp som SFV planerar utbetala till UAF uppskattas i dagsläget till 40,4 mkr och har bokförts som jämförelsestörande post 2010. Av regleringsbrev för SFV 2011 framgår att SFV ges tillåtelse att teckna avtal om återbetalning till stiftelserna av tidigare uppkomna förvaltningsöverskott enligt överenskommelse mellan myndigheten och stiftelserna.

Överföring av fastigheter

Under året har regeringen fattat beslut om överföring av cirka 113 000 hektar naturreservat i de nordligaste länen till Naturvårdsverket och överföring av ett område i Västerbotten från Naturvårdsverket. Den till SFV överförda marken kommer att nyttjas för vindkraftutbyggnad. Överföringarna har gjorts till bokfört värde.

Investeringar

Som investering redovisas förutom köp och nybyggnad också om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär. Årets investeringar uppgår till 434 (406) mkr. Om- och tillbyggnader har genomförts till ett värde av 427 (398). Resterande 7 (8) mkr avser inköp av transportmedel, inredning och serverutrustning.

Investeringar i fastigheter (mkr)	Utfall	2010 12-31	Helårs prognos tertiäl 2 2010	Budget 2010	Avvikelse jmf. med budget 2010
Inrikes hyresfastigheter		392	523	690	299
Utrikes hyresfastigheter		28	48	101	73
Markfastigheter		7	15	27	20
Summa investeringar		427	586	818	392

Större pågående investeringar i byggprojekt (mkr)	Årets investering	Totalt investerat	Beräknad total investering	Beräknad klar år
Projekt				
Loen, om- och tillbyggnad (del av regeringskvarteren), Stockholm	160	211	559	2012
Gamla Riksarkivet, ombyggnad, Stockholm	64	87	150	2011
Regeringsrättens ombyggnad, Stockholm	36	48	100	2011
Neptunus större, nya installationer, Stockholm	10	13	13	2010

Större avslutade investeringar i byggprojekt 2010	Årets investering	Totalt investerat
Boställshusen, Skeppsholmen, Stockholm	0	119
Kulturhusen, fd min- och torpeddepartementen, Skeppsholmen, Stockholm	12	80
EU representationen, Bryssel	0	51
Operans korsal, Stockholm	0	43
Historicum, Uppsala	0	13
Bergrummet Skeppsholmen, Stockholm	10	12
Skeppsholmskyrkan, invändig renovering, Stockholm	9	10

Förklaringar till större avvikelser mellan utfall och budget

Inrikes hyresfastigheter

Årets investeringar i inrikes hyresfastigheter understiger budget med -299 mkr. De största avvikelserna framgår av beloppen som är angivna inom parentes.

Följande större projekt påverkas av kund:

- Delar av Loens investering avseende om- och tillbyggnad flyttas till 2012 p.g.a. programändring som leder till förskjuten tidplan. Av budgeterade 188 mkr har endast 160 mkr påverkat 2010 (-28 mkr).
- Regeringsrättens ombyggnad (Kammarrättens hus/Sparreska palatset) har endast investerat 36 (-24) mkr 2010, då kostnader är förskjutna till 2011.
- Ingen investering har gjorts avseende Marinmuseum, docka till ubåt, på Stumholmen i Karlskrona (-10 mkr) p.g.a. tidigare oklar finansiering från Sveriges Maritima museer.

Följande projekt har ännu ej startat, vilket påverkar 2010:

- Björnens om- och tillbyggnad har ännu ej påbörjats (-40 mkr, total investeringsram om 1 000 mkr).

- Åtgärder för Operans innemiljö har senarelagts (-29 mkr, total investeringsram om 55 mkr).
- Rosersbergs dressyrhall för hundar har ännu ej genomförts (-19 mkr med tidigare investeringsram om 20 mkr).
- Skissernas museum har senarelagts (-12 mkr med total investeringsram om 14 mkr).

Följande projekt har utgått:

- Ombyggnad av Carolina Rediviva i Uppsala har utgått (-18 mkr).
- Nationalmuseums ombyggnad har endast omfattat byggnadsprogram (-16 mkr).

Utrikes hyresfastigheter

Årets investeringar i byggprojekt utomlands understiger budget med -73 mkr. New Yorks ombyggnad av chefsbostad blev ej av (-25 mkr), då detta avsåg åtgärder inför försäljning. Istället tecknades nytt kontrakt på hela fastigheten. Nytt kansli i Islamabad har senarelagts (-15 mkr).

Mark

Årets investeringar i markfastigheter understiger budget med -20 mkr. Den totala investeringsbudgeten på 27 mkr påverkades av ett antal projekt som skjutits fram, bl.a. ombyggnad Lillö kungsgård, nybyggnad ladugård, Kristianstad (-9 mkr) samt senareläggning av bagarstugan i Strömsholm (-5 mkr).

Verksamhetsgrenar

Overhead årets kostnad

Årets kostnad för overhead uppgår till totalt 102 (107) mkr. Overheadkostnaden är utfördelad per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning. 2010 års

kostnad för overhead är fem mkr lägre än 2009 och tre mkr lägre än 2008. Orsaken till minskningen i overhead är framförallt lägre konsultkostnader, relaterat till IT projekt.

Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Inrikes hyresfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	1 675 639	1 672 256	1 672 947
Intäkter av anslag		0	0
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	85 067	128 742	111 385
Summa verksamhetens intäkter	1 760 705	1 800 998	1 784 332
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-896 861	-874 619	-816 302
Sysselsättningsåtgärder	0	0	0
Övriga verksamhetskostnader	-140 957	-142 075	-134 910
Summa verksamhetens kostnader	-1 037 818	-1 016 694	-951 212
Verksamhetens driftnetto	722 887	784 304	833 120
Avskrivningar	-252 160	-261 878	-230 993
Resultat efter avskrivningar	470 727	522 426	602 127
Fördelning overheadkostnad	-68 632	-69 713	-68 231
Resultat efter avskrivningar och overhead	402 095	452 713	533 896
Fastigheternas bokförda värde	9 574 921	9 517 158	9 659 530
Pågående byggprojekt	391 597	345 158	298 888
Lokalarea m2	1 195 563	1 229 056	1 217 333
Driftkostnad	-332 527	-296 671	-274 969
Underhållskostnad	-564 334	-577 948	-541 333
Administrationskostnad	-38 777	-36 745	-32 785
Hysesintäkt kr/m2	1 402	1 368	1 374
Driftkostnad kr/m2	-278	-243	-226
Underhållskostnad kr/m2	-472	-473	-445
Administrationskostnad kr/m2	-32	-30	-27
Driftnetto kr/m2	605	642	684
Direktavkastning	7,5%	8,2%	8,6%

Driftnettot, som uppgår till 723 mkr, har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Gemensamma kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2010 års resultat efter avskrivningar och overhead-kostnad minskar med 51 mkr jämfört med 2009, vilket motsvarar en minskning med 11 %. Den låga ökningen av hyresintäkter beror på försäljning av Uggleborg under 2008 vilket innebar hyresbortfall fr.o.m. 2009. Nyttillkomna fastigheter samt indexuppräknings m.m. har kompenserat hyresbortfallet. Övriga verksamhetsintäkter påverkas av ersättning för investeringar i Rosersberg år 2009 med

24 mkr samtidigt som nedskrivning med 16 mkr gjordes. Övriga verksamhetsintäkter påverkas också av att Naturhistoriska riksmuseet 2010 fakturerats projektkostnader för 11 mkr.

Ökad driftkostnad 2010 beror huvudsakligen på ökade snöröjningskostnader, vilka var 21 mkr högre än under 2009. Övriga verksamhetskostnader påverkas 2010 av att flera äldre projekt bortskrivits då kostnaden för dem inte kan tillgodogöras i befintliga investeringsprojekt. Vakansgraden för inrikes hyresfastigheter (exkl. försäkringskassefastigheter) uppgick i december till 4 (5) % och den ekonomiska vakansgraden till 1,6 %, vilket motsvarar 22 mkr i uppskattade intäkter under året. För försäkringskassorna är vakansgraden 30 (32) % och deras ekonomiska vakans uppgår till 14 % vilket motsvarar 5 mkr. De fastigheter som har överförts till Uppsala Akademiförvaltning ingår i resultatet avseende första halvåret 2010.

2010 års resultat efter avskrivningar och overhead minskar med 132 mkr jämfört med 2008. Detta

motsvarar en minskning med 25 %. Övriga verksamhetsintäkter var högre 2008 vilket ger en resultatförsämring för 2010. Bidragsintäkter 2008 från Riksbanken avseende ersättning för eftersatt underhåll vid överföring av Tumba bruk till SFV uppgick till 7 mkr. Större hyresgästanpassningar under 2008 var åtgärder för Naturhistoriska riksmuseet och flera åtgärder i Regeringsbyggnaderna. Kostnader för snöröjning och media var högre år 2010 med 25 mkr resp. 15 mkr. Under 2010 genomfördes några stora underhållsåtgärder i samband med stora investeringsprojekt. Här kan nämnas ombyggnad av kv. Loen och Gamla Rikskivet, 25 mkr resp. 30 mkr. Avskrivningarna var 21 mkr högre än 2008 då både Centralposthuset och de nytillkomna fastigheterna från Vasakronan hade full avskrivning under 2010. Kvarteret Uggleborg utgick fr.o.m. 2009.

Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter

	2010-01-01	2009-01-01	2008-01-01
	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Utrikes hyresfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	390 521	380 325	379 105
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	16 413	12 577	8 768
Summa verksamhetens intäkter	406 934	392 902	387 873
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-160 162	-149 471	-158 920
Övriga verksamhetskostnader	-21 406	-17 053	-16 721
Summa verksamhetens kostnader	-181 568	-166 524	-175 641
Verksamhetens driftnetto	225 366	226 378	212 232
Avskrivningar	-114 175	-62 865	-62 255
Resultat efter avskrivningar	111 191	163 513	149 977
Fördelning overheadkostnad	-13 251	-15 341	-15 000
Resultat efter avskrivningar och overhead	97 940	148 172	134 977
Fastigheternas bokförda värde	2 478 793	2 564 443	2 615 516
Pågående byggprojekt	27 815	46 181	17 890
Lokalarea m2	157 593	157 009	156 809
Driftkostnad	-64 202	-65 285	-60 450
Underhållskostnad	-95 960	-84 186	-98 470
Administrationskostnad	-8 972	-7 479	-9 460
Hysesintäkt kr/m2	2 478	2 440	2 418
Driftkostnad kr/m2	-407	-419	-386
Underhållskostnad kr/m2	-609	-540	-628
Administrationskostnad kr/m2	-57	-48	-60
Driftnetto kr/m2	1 430	1 452	1 353
Direktavkastning	9,1%	8,8%	8,1%

Driftnettot, som uppgår till 225 mkr, har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultat av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Gemensamma kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2010 års resultat efter avskrivningar och overheadkostnader minskar med 50 mkr jämfört med 2009, vilket motsvarar en minskning med 34 %. Minskningen är i huvudsak relaterad till nedskrivning med 50 mkr av House of Sweden i Washington (se resultaträkning not 8). Ökningen av hyresintäkterna är huvudsakligen normal indexuppräknings. Övriga verksamhetsintäkter påverkas av förgäveskostnader i Islamabad. Motsvarande kostnader återfinns under övriga verksamhetskostnader.

Underhållskostnaderna ökade 2010 hänförligt till den lägre nivå som genomfördes 2009 p.g.a. EU-ordförandeskapet. Även kostnader för översvämning i Washington och renovering av fasad i Köpenhamn påverkar 2010 års utfall. Vakansgraden för utrikes hyresfastigheter uppgick i december till 1 (2) % och den ekonomiska vakansgraden till 1,5 % vilket motsvarar 5,7 mkr i uppskattade intäkter under året.

2010 års resultat efter avskrivningar och overhead minskar med 37 mkr jämfört med 2008. Det motsvarar en minskning med 27 %. Största förklaringen till detta är ovan nämnda nedskrivning (House of Sweden). Hyresintäkterna ökar med normal index men reduceras p.g.a. lägre hyresintäkter i Tokyo och House of Sweden i Washington efter omförhandling med UD. Övriga verksamhetsintäkter och kostnader påverkas bl.a. av hyresgäst Anpassningar för Svenska institutet i Istanbul.

Verksamhetsgren Bidragsfastigheter

	2010-01-01	2009-01-01	2008-01-01
	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Bidragsfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	49 382	48 071	46 746
Intäkter av anslag	282 932	304 127	290 220
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	5 245	5 449	4 696
Summa verksamhetens intäkter	337 559	357 647	341 662
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-306 088	-327 570	-298 624
Syssestättningståtgärder	0	0	0
Övriga verksamhetskostnader	-17 194	-15 201	-22 480
Summa verksamhetens kostnader	-323 282	-342 771	-321 104
Verksamhetens driftnetto	14 277	14 876	20 558
Avskrivningar	-712	-762	-7 282
Resultat efter avskrivningar	13 565	14 114	13 276
Fördelning overheadkostnad	-13 204	-13 963	-13 345
Resultat efter avskrivningar och overhead	361	151	-69
Lokalarea m2	354 503	345 831	359 222
Driftkostnad	-63 974	-59 423	-53 778
Underhållskostnad	-242 114	-268 147	-244 846
Administrationskostnad	-8 954	-7 479	-11 105
Hysesintäkt kr/m2	139	139	130
Driftkostnad kr/m2	-180	-172	-150
Underhållskostnad kr/m2	-683	-775	-682
Administrationskostnad kr/m2	-25	-22	-31
Driftnetto kr/m2	40	43	57

Driftnettot, som uppgår till 14 mkr, har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Gemensamma kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2010 års resultat efter avskrivningar och overheadkostnader är i nivå med tidigare års resultat eftersom denna verksamhetsgren har nollresultatkrav. Större genomförda åtgärder redovisas under rubriken Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar på sid. 9.

Drift- och underhållskostnader var högre år 2009 som ett resultat av att SFV detta år fick högre anslag. Bland större åtgärder 2009 kan nämnas Kalmar slott, Varbergs fästning, Landskrona cita-

dell, Läckö slott samt Stockholms och Ulriksdals slott.

Övriga verksamhetskostnader 2010 jämfört med 2008 är lägre då motsvarande kostnader för jubileet "Fästningarnas fest" på Bohus och Carlstens fästning och "Hemliga rum" inte genomfördes 2010. En del av Haga-projektet vidarefakturerades 2010 och intäkten redovisas som övrig verksamhetsintäkt.

Den större avskrivningen 2008 beror på att en byggnad vid Drottningholms slott förvärvades och direktavskrevs då den klassificerades som bidragsfastighet.

Vakansgraden för bidragsfastigheter uppgick i december till 13 (2) %. Definierat och gemensamt synsätt avseende vakanser innebär att en större yta, av framförallt bidragsfastigheterna, klassas som uthyrningsbar (bl.a. fästningar). Det innebär att vakansgraden är högre och inte direkt jämförbar med föregående år.

Verksamhetsgren Mark

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Markfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	34 707	33 602	30 941
Intäkter av anslag		0	0
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	46 919	37 441	49 928
Summa verksamhetens intäkter	81 626	71 043	80 869
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-68 214	-56 809	-78 142
Sysselsättningsåtgärder	0	0	0
Övriga verksamhetskostnader	-11 047	-11 428	-21 188
Summa verksamhetens kostnader	-79 261	-68 237	-99 330
Verksamhetens driftnetto	2 365	2 806	-18 461
Avskrivningar	-7 592	-7 563	-6 756
Resultat efter avskrivningar	-5 227	-4 757	-25 217
Fördelning overheadkostnad	-7 354	-8 505	-8 857
Resultat efter avskrivningar och overhead	-12 581	-13 262	-34 074
Fastigheternas bokförda värde	1 279 633	1 453 407	1 459 952
Pågående byggprojekt	7 114	7 037	8 029
Direktavkastning	0,2%	0,2%	-1,3%
Virkeslager vid årets slut för skog i norr	759	371	431
Virkeslager vid årets slut för skog i söder	0	0	0
<i>Nyckeltal för det norrländska skogsbruket</i>			
Försäld volym m3 fub*	66 188	63 167	67 891
Medelpris kr/m3 fub	331	313	402
Total avverkad volym m3 fub	32 908	23 610	34 099
Medelpris leveransvirke	380	343	498
Drivning kr/m3 fub	155	167	131
Rotposter m3 fub	33 492	35 579	37 335
Medelpris rotposter m3 fub	314	312	343
Skogsvård ha	3 620	2 710	2 998
<i>Nyckeltal för skogsbruket i södra Sverige</i>			
Försäld volym m3 fub	35 107	35 978	22 930
Medelpris kr/m3 fub	296	262	359
Total avverkad volym m3 fub	9 324	15 940	9 077
Medelpris leveransvirke	346	326	384
Drivning kr/m3 fub	152	162	127
Rotposter m3 fub	24 840	19 333	8 393
Medelpris rotposter m3 fub	278	214	355
Skogsvård ha	292	309	613

* fub: fast under bark.

Driftnettot, som uppgår till 2 mkr, har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Gemensamma kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2010 års resultat efter avskrivningar och overheadkostnader har förbättrats med 1 mkr, vilket motsvarar en resultatförbättring med 5 %. Övriga verksamhetsintäkter är högre innevarande år, framför allt beroende på försäkringsersättning för brandskada av Stora Kungsladugården men även ökade virkesintäkter p.g.a. högre försåld volym. Ökningen av underhållskostnader beror i huvudsak på tillkommande åtgärder på Stenhammar.

2010 års resultat efter avskrivningar och overhead har förbättrats med 21 mkr jämfört med 2008. Hyresökningen mellan 2008 och 2010 avser i huvudsak omförhandlade kontrakt. Minskningen av drift- och underhållskostnaderna är relaterad till större underhållsåtgärder på Tommarps spannmålsanläggning, Röska kursgård, Tylöns fyr och Pater Noster vandrarhem 2008. Den högre kostnaden för övriga verksamhetskostnader år 2008 beror på återuppbyggnad efter brandskadan på Stora Kungsladugården. Högre avskrivningar är en följd av färdigställda och tillgångsredovisade investeringsprojekt.

Verksamhetsgren Övrigt

Uppdragsverksamhet

Uppdragsverksamhet avser genomförda uppdrag med anknytning till byggande eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad och årets överskott avser ersättning för förvaltningsuppdrag för UD:s räkning på svenska ambassaden i Peking samt förvaltning av jordbruksegendomar inrikes på uppdrag av Fortifikationsverket. Årets överskott uppgår till cirka 400 (640) tkr.

Donationsmedel

A R von Kraemers donerade testamentesmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras i förvaltningen av Stenhammars slott i Flens kommun. Marknadsvärdet uppgick 2010-12-31 till 46 426 (39 674) tkr. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets avkastning på andelarna i konsortiet uppgår till 1 107 (1 204) tkr. Överskottet skall användas för att täcka förvaltningskostnader avseende Stenhammars slott. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav.

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden		2 150 248	2 134 254
Uppdragsverksamhet	R1	1 595	3 016
Intäkter av anslag	R2	282 932	304 127
Intäkter av bidrag	R3	1 949	7 582
Övriga verksamhetsintäkter	R4	151 918	176 899
Summa verksamhetens intäkter		2 588 642	2 625 878
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	R5	-1 431 325	-1 408 469
Uppdragsverksamhet	R1	-1 227	-2 377
Övriga verksamhetskostnader	R6	-288 356	-289 045
Summa verksamhetens kostnader	R7	-1 720 908	-1 699 891
Verksamhetsutfall före avskrivningar		867 734	925 987
Avskrivningar och nedskrivningar	R8	-379 643	-337 344
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		488 091	588 643
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	R9	4 146	4 861
Finansiella kostnader	R10	-328 029	-327 226
Summa finansiella intäkter och kostnader		-323 883	-322 365
Överskott före fastighetsförsäljningar		164 209	266 278
Intäkter fastighetsförsäljningar		96 726	45 631
Kostnader fastighetsförsäljningar		-43 802	-40 840
Netto fastighetsförsäljningar	R11	52 924	4 791
Jämförelsestörande post	R12	-40 453	0
Årets överskott	R13	176 680	271 069

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter	B1	1 091	5 862
Programvaror		2 669	
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 760	5 862
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	7 989 499	7 967 785
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 330 378	5 552 756
Förbättringskostnad annans fastighet	B5	9 191	10 088
Arbetsmaskiner, bodar m.m.	B6	1 076	1 558
Inventarier, transportmedel m.m.	B7	31 000	35 548
Pågående anläggningstillgångar	B8	567 677	565 119
Summa materiella anläggningstillgångar		13 928 821	14 132 854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	26 737	26 737
Andra långfristiga fordringar	B10	88	174
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 825	26 911
Summa anläggningstillgångar		13 959 406	14 165 627
Varulager m.m.			
Varulager och förråd	B11	759	371
Pågående arbeten			
Summa varulager m.m.		759	371
Fordringar			
Kundfordringar		68 817	63 618
Fordringar hos andra myndigheter	B12	176 617	147 354
Övriga fordringar		12 379	13 156
Summa fordringar		257 813	224 128
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		15 319	9 424
Upplupna bidragsintäkter		162	
Övriga upplupna intäkter	B13	58 249	21 973
Summa periodavgränsningsposter		73 730	31 397
Avräkning med statsverket	B14	-4 348	-7 843
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	B15	607 558	760 752
Övriga tillgodohavanden Riksgäldskontoret	B16	5 500	3 493
Kassa och bank		1 795	700
Summa kassa och bank		614 853	764 945
Summa tillgångar		14 902 213	15 178 625

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2010-12-31	2009-12-31
Kapital och skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	2 437 264	3 001 237
Balanserad kapitalförändring	B18	256 988	358 460
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		176 680	271 069
Summa myndighetskapital	B19	2 870 932	3 630 766
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser			
	B20	4 641	4 813
Summa avsättningar		4 641	4 813
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	B21	10 658 925	10 338 924
Skulder till andra myndigheter	B22	113 764	69 488
Leverantörsskulder		317 703	290 263
Övriga skulder		5 056	7 325
Förskott från uppdragsgivare och kunder	B23		
Summa skulder m.m.		11 095 448	10 706 000
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B23	376 295	285 399
Oförbrukade bidrag	B24	24 066	24 314
Övriga förutbetalda intäkter		530 831	527 333
Summa periodavgränsningsposter		931 192	837 046
Summa kapital och skulder		14 902 213	15 178 625
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
Verksamheten		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl försäljningskostnader och jämförelsestörande post	825 051	923 840
Finansiella intäkter och kostnader	-323 882	-322 365
Inleverans av balanserat överskott	-367 750	-186 500
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	133 419	414 975
Förändring av pågående arbeten och varulager	-388	60
Förändring av kortfristiga fordringar	-76 019	52 639
Förändring av kortfristiga skulder	163 423	25 234
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>87 016</i>	<i>77 933</i>
Kassaflöde före investeringar	220 435	492 908
Investeringar		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	86	215
Investering i immateriella anläggningstillgångar	0	
Investering i materiella anläggningstillgångar	-435 829	-406 362
Summa investeringar	-435 743	-406 147
Kassaflöde efter investeringar	-215 308	86 761
Finansiering		
Förändring lån RGK	320 000	999 000
Förändring långfristiga lån övrigt		
Förändring myndighetskapital	-349 098	-930 418
Inleverans av balanserat överskott		
Förändring donationsmedel		
Försäljning av anläggningstillgångar	97 810	45 745
Finansiering	68 712	114 327
Förändring i likvida medel	-146 596	201 088
Likviditetsförändring		
Likvida medel vid årets slut	614 853	764 945
Likvida medel vid årets början	764 945	557 983
Förändring fordran statsverket	-3 496	5 874
Förändring i likvida medel	-146 596	201 088

Anslagsredovisning

Anslag tkr	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerat anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010	7 280	280 000			1 280	286 000	-282 932		3 068
Bidragsfastigheter									
001 Bidragsfastigheter									
Summa	7 280	280 000			1 280	286 000	-282 932		3 068

Se även not B14.

Bemyndigande

Tilldelat bemyndigande	Ingående åtaganden	Utestående åtaganden	Utestående åtagandens fördelning			
			År 1	År 2	År 3	År 4
Tkr						
30 000	0	0	0	0	0	0

Bemyndigandet avser underhållsåtgärder för bidragsfastigheter där respektive åtgärd ska uppgå till minst 10 mkr. Dylåka åtaganden har inte ingåtts under 2010.

Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Överskott av SFV:s verksamhet	372 541
5121 Amortering av statskapital	344 307
Summa	716 848

Kommentarer till årsredovisning och noter

Redovisningsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. Statens fastighetsverks 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.

Regeringen är enligt propositionen 1997/98:137 i första hand intresserad av att Statens fastighetsverk (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 de statliga fastighetsförvaltande bolagen och affärsverken. 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

Utgifter för åtgärder som utförs för att behålla fastigheten i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år redovisas som underhållskostnader. Utgifter som hänför sig till inre och yttre skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer kostnader för kyla, värme och fastighetsskatt redovisas som driftkostnader.

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 också som övriga intäkter/kostnader.

Periodavgränsningsposter

Poster över 50 tkr periodiseras. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då gränsen har varit 10 tkr.

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 2011-01-10. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2011-01-10) eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är exakt känt vid upprättande av bokslut, redovisas beloppet som periodavgränsningspost. Övriga fordringar och skulder tas upp som fordringar och skulder. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagskurs.

Värdering av varulager

Varulagret har värderats till produktionskostnad.

Värdering av anläggningstillgångar

Tillgångar avsedda för stadigvarande bruk med ett anskaffningsvärde på minst 20 tkr och beräknad ekonomisk livslängd på tre år eller längre definieras som anläggningstillgångar. Hyresrätter eller tomt-rätter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd dock längst i 20 år. 2010 höjdes beloppet på gränsen för anskaffningsvärdet för tillgångar, tidigare år har det varit 10 tkr.

Undantag från EA-regler

Med undantag av bidragsfastigheter skall SFV:s nyinvesteringar lånefinansieras. SFV har medgivits undantag från 6 § kapitalförsörjningsförordningen (1996:1188) genom att summan av balansräkningens lån för investeringar tillsammans med myndighetskapital inte behöver överensstämma med tillgångarnas bokförda värde. SFV får vidare själv välja andra tidpunkter för amortering, upptagande av lån samt avstämning än de i andra stycket angivna tidpunkterna.

Bestämmelserna i 5 kap förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag gäller ej SFV:s bidragsfastigheter. SFV:s bidragsfastigheter skall ej betraktas som anläggningstillgångar. Förbättringsåtgärder belastar årets resultat och behöver ej lånefinansieras.

Bestämmelserna i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statens fastigheter m.m. skall inte gälla SFV. Inom ramen för sitt förvaltningsuppdrag och inom ramen för de ekonomiska resurser som myndigheten förfogar över får SFV besluta om investeringar och förvärv, när den beräknade investeringsutgiften inte överstiger 20 mkr per projekt och projektet är redovisat inom investeringsplanen.

SFV har medgivits undantag från 16 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. SFV får besluta om överföring av förvaltningsansvaret mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter när myndigheterna är överens om överföringen och om villkoren och då marknadsvärdet för egendomen inte överstiger 20 mkr.

Arvode till styrelsen

Uppgifter om styrelsen enligt 7 kap 2 § FÅB. I beloppet ingår ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt ersättningar för uppdrag i styrelser och råd enligt nedanstående.

Belopp i tkr

Charlotte Axelsson	8
Ann-Charlotte Backlund	30
Curt Bylund	33
Carita Bäcklund	33
Eva Carron	30
Bo Lundgren	23
Bo Jonsson, GD t.o.m. 2010-03-31 (belopp inkluderar semesterersättning)	560
Thomas Norell, GD fr.o.m. 2010-04-01	763

Noter

Not R1 Uppdragsverksamhet

Utfall 2010 liksom föregående år består av drift/underhållsuppdrag åt norska ambassaden i Peking. Föregående år påverkas av uppdrag från ambassaden i Lusaka.

Not R2 Intäkter av anslag

SFV har 2010 tilldelats anslag om 280 000 (310 000) tkr för underhåll och löpande driftunderskott avseende bidragsfastigheter. Av anslaget har 282 932 tkr utnyttjats, vilket omfattar del av 2009 års anslagssparande.

Not R3 Intäkter av bidrag

Minskningen mellan åren beror främst på att under 2009 erhöles bl.a. energibidrag om 2 356 tkr för Saltsjöbaden samt bidrag för solcellsprojekt utomlands med 1 549 tkr. Motsvarande bidrag erhöles ej under 2010.

Not R4 Övriga verksamhetsintäkter

Posten består av intäkter från ombyggnader och inredning som debiterats hyresgäster, försäljning av energi samt intäkter av jord, kronoholmar och skogsförvaltning. Minskningen mellan åren avser främst restvärdeslösen 2009 om 16 465 tkr av gjord investering i samband med Räddningsskolans nedläggning. Intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen uppgår till 191 (182) tkr.

Not R5 Drift- och underhållskostnader

	2010	2009
Driftkostnader	496 335	456 298
Underhållskostnader	934 990	952 171
Summa	1 431 325	1 408 469

Minskning av underhållskostnader beror bl.a. på minskat underhåll i bidragsfastigheter p.g.a. av minskad anslags-tilldelning 2010 samt underhåll i försäkringskassorna i Nyköping och Visby 2009. De ökade driftskostnaderna 2010 beror bl.a. på ökade kostnader för snöröjning samt för media.

Not R6 Övriga verksamhetskostnader

I posten ingår bl.a. löner till administrativ personal och kostnader för hyresgästanpassningar. Minskningen mellan åren beror bl.a. på att vidarefakturerade kostnader avseende Räddningsskolan på Rosersberg 2009 inte uppstod 2010.

Not R7 Summa verksamhetens kostnader

Kostnader för personal ingår med totalt 250 977 (241 814) tkr, varav lönekostnader utgör 166 585 (162 105) tkr. Lokalkostnader ingår med 10 580 (10 065) tkr.

Not R8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan, baserad på tillgångarnas anskaffningsvärde och beräknade ekonomisk livslängd. Hyresrätter och tomrätter i utlandet skrivs av i takt med hyreskontraktets längd. Kontrakt som löper på längre tid än 20 år skrivs skrivs av på 20 år. Immateriella rättigheter för programvara skrivs av på tre år. För övriga anläggningstillgångar har följande årliga avskrivningssatser använts:

	%	2010	2009
Arbetsmaskiner och bodar	10 - 20	487	479
Inventarier, transportmedel m.m.	10 - 33	10 306	10 321
Byggnader	1,6 - 10	362 764	321 203
Förbättringsutg annans fastighet	5 - 10	897	897
Markanläggning	2,5 - 10	2 959	2 652
Rättigheter	10 - 33	2 230	1 792
Summa		379 643	337 344

Under 2010 har en nedskrivning på 50 000 tkr gjorts av House of Sweden, Washington. Nedskrivningen baseras på en extern marknadsvärdering av fastigheten och värdenedgången bedöms vara bestående. Även Igelbäckens masugn i Karlsborg samt ett sprinklersystem i Istanbul har skrivits ned. Totalt belopp för nedskrivningar är 50 201 tkr.

Not R9 Finansiella intäkter

Av finansiella intäkter avser 2 276 (3 371) tkr ränta på räntekonto hos Riksgälden och 1 107 (1 204) tkr avser utdelningar hänförliga till Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. Minskningen mellan åren beror främst på den stora nedgången av reporäntan under 2009.

Not R10 Finansiella kostnader

Av finansiella kostnader avser 327 655 (326 729) tkr ränta på lån hos Riksgälden. Ökningen av räntekostnad beror främst på nytt upptaget lån.

Not R11 Netto fastighetsförsäljningar

Resultat av fastighetsförsäljningar per verksamhetsgren

	Köpe- skilling	Bokfört värde	Övriga fsg. kostn.	Reavinst/ förlust
Inrikes hyresfastigheter	34 665	16 562	239	17 863
Utrikes hyres- fastigheter	52 339	23 537	191	28 612
Mark	9 721	1 542	1 729	6 449
Summa försålda fastigheter	96 725	41 641	2 159	52 925

Not R12 Jämförelsestörande post

Avser planerad överenskommelse mellan SFV och UAF där SFV har en bedömd upplupen skuld till UAF (73 816 tkr). SFV har en bedömd upplupen intäkt (33 363 tkr). Se även rubriken Överföring av fastigheter i avsnittet Ekonomisk redovisning.

Not R13 Årets överskott

Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedels andel av årets resultat är 1 030 (1 148) tkr.

Noter

Not B1 Rättigheter

	2010-12-31	2009-12-31
Hyresrätter i utlandet - London		
IB Anskaffningsvärde	2 440	2 440
Årets försäljning	0	0
Ackumulerade avskrivningar UB	-1 430	-1 336
<i>varav årets avskrivningar</i>	-93	-93
Bokfört värde	1 010	1 104
Tomträtter i utlandet - Islamabad		
IB Anskaffningsvärde	215	215
Årets försäljning	0	0
Ackumulerade avskrivningar UB	-135	-127
<i>varav årets avskrivningar</i>	-7	-7
Bokfört värde	80	88
Programrättigheter		
IB Anskaffningsvärde	9 723	4 818
Omklassificering Consensus		6 001
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar		-1 096
Ackumulerade avskrivningar UB	-7 054	-5 053
<i>varav årets avskrivningar</i>	-2 002	-1334
Bokfört värde	2 669	4 670

2009 omklassificerades Consensus i våra system till en programrättighet.

Egenutvecklade immateriella rättigheter

IB anskaffningsvärde	9 082	15 083
Årets anskaffningsvärde		0
Omklassificering Consensus		-6 001
Ackumulerade avskrivningar UB	-9 082	-9 082
<i>varav årets avskrivningar</i>	0	-358

2009 omklassificerades Consensus från Egenutvecklad immateriell rättighet till Programrättighet.

Summa immateriella anläggningstillgångar	3 759	5 862
--	-------	-------

Not B2 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
IB anskaffningsvärde	11 055 479	10 960 350
Årets anskaffningsvärde	0	
Avgår anskaffningsvärde årets försäljning	-42 896	-34 561
Avgår anskaffningsvärde överföring UAF	-13 321	
Avslutade projekt - tillgångsredovisade	423 780	149 052
Nedskrivning Sprinklersystem Istanbul	-352	
Nedskrivning Igelbäckens masugn	-50	
Nedskrivning House of Sweden, Washington	-50 000	
Nedskrivning Haga slott		-1 638
Nedskrivning Rosersberg		-17 607
Nedskrivning barack kv Krubban		-117
Ackumulerade nedskrivningar varav årets nedskrivning	-176 731	-176 530
Ackumulerad avskrivning UB	-50 201	-18 103
<i>varav årets avskrivning</i>	-3 206 410	-2 911 164
<i>1,66 % - 10%</i>	-300 656	-303 100
Bokfört värde	7 989 499	7 967 785

Det högre bokförda värdet 2010 beror på fler och större tillgångsredovisade projekt under 2010. Här kan bl.a. nämnas omfattande investeringar i Boställshusen och Mindepartementet på Skeppsholmen.

Not B3 Mark och annan fast egendom

	2010-12-31	2009-12-31
IB anskaffningsvärde	5 565 891	5 563 132
Årets anskaffning	2 400	70
Avgår anskaffningsvärde årets försäljningar	-10 452	-6 322
Avgår anskaffningsvärde årets överföring av fastigheter till UAF och Naturvårdsverket	-211 555	
Avslutade projekt	189	9 012
Ack avskrivningar markanläggningar UB <i>varav årets avskrivning markanläggningar</i>	-16 095 -2 959	-13 136 -2 652
Bokfört värde	5 330 378	5 552 756

Det lägre bokförda värdet på mark och annan fast egendom beror på avyttringar av mark både inom Sverige och utomlands samt överföring av mark till UAF och Naturvårdsverket.

Not B4 Taxeringsvärden

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	841 273	732 481
Mark	1 264 291	1 041 131
Övriga	3 984 728	3 984 728
Summa	6 090 292	5 758 340

Under posten övriga ingår skogsmark, lantbruk och industri. Ökningen beror huvudsakligen på omtaxering av hyreshus i storstadsområden vilket påverkar taxeringsvärden.

Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet

	2010-12-31	2009-12-31
IB anskaffningsvärde	17 977	17 977
Årets anskaffningsvärde Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivning 5% - 10%</i>	-8 785 -897	-7 889 -897
Bokfört värde	9 192	10 088

Posten avser förbättringsutgift avseende hyrd fastighet i Alexandria, Egypten.

Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.

	2010-12-31	2009-12-31
IB Anskaffningsvärde	5 506	5 442
Årets anskaffning	39	374
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-159	-310
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar 10% - 20%</i>	-4 310 -487	-3 948 -479
Bokfört värde	1 076	1 558

Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.

	2010-12-31	2009-12-31
IB Anskaffningsvärde	103 942	104 633
Årets anskaffning	6 863	7 543
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-5 038	-8 234
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar 10% - 20%</i>	-74 767 -6 373	-68 394 -10 321

Not B8 Pågående anläggningar

Överföring till färdigställda byggnader har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning.

Slutredovisning har skett senast sex månader efter slutbesiktning.

	2010-12-31	2009-12-31
IB anskaffningsvärde	565 119	324 808
Avslutade projekt	-423 968	-158 065
Årets investering	426 526	398 376
Bokfört värde	567 677	565 119

Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av en donation avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel placerad i Kammarkollegiet samt bostadsrätter i utlandet.

	2010-12-31		2009-12-31	
	Bokfört värde	Markn.-värde	Bokfört värde	Markn.-värde
38 712 (38 712) andelar i KAM:s räntekonsortium 8 325 (8 325) andelar i KAM:s aktiekonsortium	4 708	4 845	4 708	4 983
Summa	18 842	41 580	18 842	34 691
	23 550	46 425	23 550	39 674

Not B10 Andra långfristiga fordringar

Posten avser långfristig hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien.

Not B11 Varulager

Varulagret avser virke.

Not B12 Fordringar hos andra myndigheter

Posten består främst av hyresfordringar 94 205 (75 008) tkr. I posten ingår också momsfordran 82 421 (71 641) tkr.

Not B13 Övriga upplupna intäkter

Posten består bl.a. av hyresgästanpassningar av musikstudio 2 378 tkr, beräknade parkeringsintäkter 1 350 tkr, 2 350 tkr som är del av förgäveskostnad för investeringsprojektet i Islamabad, upplupna drift- och mediaintäkter samt upplupna skogsintäkter 2 375 tkr. Av dessa 73 730 tkr avser 33 363 tkr en fordran för upplupna intäkter i samband med överenskommelsen med UAF.

2010-12-31	2009-12-31
73 730	21 973

Not B14 Avräkning med statsverket

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	-7 842	-1 969
<i>Uppbörd</i>		
Ingående balans	0	0
Inkomsttitel 2215		
Avräkning och 5121 Amortering Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215 och 5121	716 848	1 116 918
Saldo	-716 848	-1 116 918
	0	0
<i>Anslag i räntebärande flöde</i>		
Ingående balans	-7 842	-1 969
Belopp under utredning 2009 - utbetalades och korrigerades 2010	563	
Redovisat mot anslag	282 932	304 127
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-280 000	-310 000
Återbetalning av anslagsmedel	1 280	
Saldo Avräkning med statsverket	-3 067	-7 290
Belopp under utredning		563
Saldo	-4 347	-7 842

Avvikelsen mellan anslagsredovisningen 3 067 och posten i balansräkningen 4 347 2010-12-31 beror på att Återbetalning av anslagsmedel ej inlevererats och bokförts 2010. Den kommer att inlevereras och bokföras i februari 2011.

Not B15 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret

SFV finansierar sin verksamhet huvudsakligen med hyresintäkter. Av dessa betalas drygt 500 mkr i förskott. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan 25 195 tkr och 1 182 763 tkr. Saldot var vid årsskiftet 607 558 tkr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2010-12-31 till 1,27 procent. SFV har tillgång till en räntekontokredit på 200 000 tkr.

2010-12-31	2009-12-31
607 558	760 752

Not B16 Övriga tillgodohavanden i

Posten består av kortfristig placering avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

2010-12-31	2009-12-31
5 500	3 493

Not B17 Statskapital

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	3 001 237	3 311 910
Inleverans belopp motsvarande avskrivningar föregående år	-306 750	-285 988
Inleverans bokfört värde sålda fastigheter föregående år	-37 557	-24 685
Överföring fastigheter UAF	-44 502	
Överföring mark Naturvårdsverket	-175 165	
Utgående balans statskapital	2 437 263	3 001 237

Av statskapitalet utgör 904 034 (1 013 687) tkr ej avkastningspliktigt kapital hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga.

Not B18 Balanserad kapitalförändring

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	358 460	283 291
Föregående års överskott	271 069	881 414
Inleverans resterande del av föregående års överskott inklusive realisationsvinst	-62 291	-678 745
Särskild inleverans enligt regeringsbeslut	-200 000	
Inleverans del av årets överskott	-110 250	-127 500

Not B19 Myndighetskapital

Avkastningskrav

SFV skall uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på 5,9 % av årets genomsnittliga avkastningspliktiga myndighetskapital. Årets avkastning uppgår till 7,1 %. Genomsnittligt avkastningspliktigt myndighetskapital för 2010-12-31 uppgår till 2 282 644 tkr. Soliditeten är 18,7 (23,9) %.

Inleverans

Överskottet ska levereras in till statens checkräkning enligt regleringsbrev. Tre fjärdedelar av budgeterat belopp, 110 250 tkr, har levererats in under året samt ytterligare en inleverans enligt regeringsbeslut på 200 000 tkr. Resterande inleverans, vilken sker i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen motsvarar 36 750 tkr.

Not B20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående avsättning	4 813	4 103
Årets pensionskostnad	1 900	3 077
Årets pensionsutbetalningar	2 072	2 367
Utgående avsättning	4 641	4 813

Not B21 Lån i Riksgäldskontoret

Skulden avser långfristig skuld till Riksgälden. Genomsnittlig bindningstid är 82 (76) månader. Genomsnittlig ränta är 3,12 (3,3) %. Beviljad låneram för investeringar i fastigheter uppgår till 12 000 000 (11 900 000) tkr. Lån vid årets början uppgick till 10 298 382 (9 399 383) tkr varvid rörlig del var 1 672 878 tkr. Under året har ett nytt lån om 320 000 tkr tagits upp samt två lån om totalt 1 080 000 tkr omsatts. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 40 542 (40 542) tkr. SFV disponerar en låneram på 55 000 tkr för ändamålet. Andelen lån med rörlig ränta utgör 17 (17) % av den totala lånestocken.

Not B22 Skulder till andra myndigheter

I denna post ingår främst statliga leverantörsfakturor med 23 210 tkr (21 406) tkr och skuld mervärdesskatt 49 997 (40 102) tkr samt 30 325 tkr skuld till RK för ej ännu utförda arbeten.

2010-12-31	2009-12-31
113 764	69 188

Not B23 Upplupna kostnader

Posten består främst av upplupna räntor 206 532 (204 469) tkr, semester- och löneskulder på 21 418 (21 505) tkr. Beräknade upplupna kostnader uppgår till 69 444 tkr. Av dessa 376 295 tkr avser 73 816 tkr en bedömd skuld för upplupna kostnader i samband med överenskommelsen med UAF.

2010-12-31	2009-12-31
376 295	285 399

Not B24 Oförbrukade bidrag

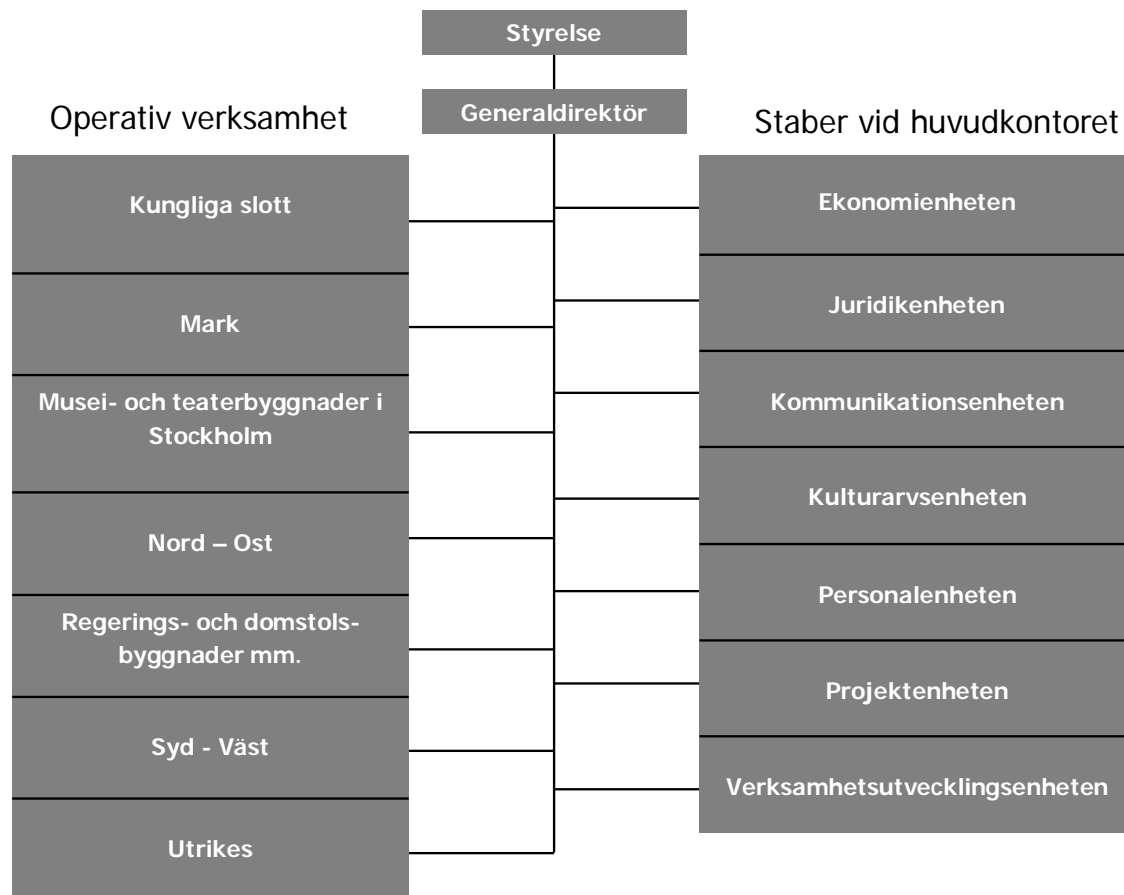
Posten består främst av donationsmedel avseende Hovmarskalken A R von Kraemers testamentsmedel 20 157 (20 157) tkr.

Definitioner i redovisningen

Avkastningskrav	SFV finansieras på samma sätt som ett företag eller ett affärsverk, med såväl lånat som eget kapital. Till lånat kapital räknas förutom lån i Riksgälden även alla övriga skulder på balansräkningen. Resten av det i verksamheten sysselsatta kapitalet - det egna kapitalet - kommer från ägaren (staten) och kallas myndighetskapital. Staten kräver ränta på sitt i verksamheten placerade avkastningspliktiga kapital. Det är detta krav på avkastning som anges i regleringsbrevet.
Bidragsfastighet	Fastighet som SFV förvaltar och som saknar förutsättning att långsiktigt ge ett ekonomiskt överskott och därför inte har något bokfört värde.
Direktavkastning	Kvoten mellan driftnetto och fastigheternas bokförda värde.
Ekonomisk vakans	Bedömd marknadshyra för vakant area i förhållande till kontrakterad årshyra.
Fastighet	En fastighet består av mark och på denna eventuellt byggnader. Sveriges land är indelat i fastigheter eller registerfastigheter som det officiellt heter (se vidare i jordabalken (JB)).
Investering, underhåll och drift	Utgifter för åtgärder som utförs för att behålla eller återställa fastigheterna i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år redovisas som underhållskostnader. Utgifter för åtgärder som medför en stadigvarande värdehöjning för fastigheten redovisas som investering. SFV har undantagits från 5 kap. 1 § Förordningen om årsredovisning och budgetunderlag, vilket innebär att förbättringsutgifter i bidragsfastigheter belastar årets resultat. Till driftkostnader hänförs utgifter för inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer och kostnader för kyla, värme samt fastighetsskatt.
Levandegörande	SFV levandegör kulturarvet genom att skapa förutsättningar för våra hyresgäster att levandegöra kulturvärdena, genom egna informationsåtgärder, punktinsatser och strategiska evenemang som riktar sig direkt till allmänheten.
Mediaanvändning	Motsvarar begreppet mediaförbrukning från regleringsbrevet och avser elenergi, vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, bränsle (fossilt och förnyelsebart) samt gas.
Myndighetskapital	Eget kapital är den del av det i verksamheten sysselsatta kapitalet som inte utgörs av skulder.
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.
Overhead	I overhead-kostnaden (OH) inräknas förutom kostnaderna för de centrala enheternas personal och lokaler också kostnader för verksgemensamma datasystem, telefoni och övriga IT-kostnader. Overhead-kostnaden har i resultaträkningen fördelats på respektive verksamhetsgren med fastighetsförvaltningens driftkostnad som bas.
Soliditet	Redovisat myndighetskapital i relation till balansomslutning.
Tillgänglighet	Fysisk och psykologisk tillgång till miljöer och information oavsett funktionshinder, t.ex. till en byggnad eller webbplats.
Vakansgrad	Vakant uthyrbar area i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång uttryckt i procent.
Vårdprogram	SFV upprättar via konsulter ett vårdprogram för varje byggnad, park eller markområde som är skyddat enligt förordningen om statliga byggnadsminnen (SBM). Programmen är i grunden långsiktiga dokument (10 år), men delar av dem kan uppdateras vid behov. Syftet med dem är bland annat att visa på kulturhistoriska värden, speciella vårdkrav, mål och strategier för bevarande och utveckling. Vissa delar görs i dialog med Riksantikvarieämbetet. SBM återfinns främst inom verksamhetsgrenarna Inrikes hyresfastigheter och Bidragsfastigheter.

SFV:s organisation

Vid huvudkontoret i Stockholm finns sju enheter med stödjande uppgifter. Den operativa verksamheten är indelad i sju fastighetsområden. Varje enhet och fastighetsområde leds av en chef som är direkt underställd generaldirektören. Anställda kan komma med rekommendationer eller vägledning till styrelsen via GD och chefer, samt personalrepresentanter. Fastighetsområdena är främst uppdelade geografiskt.



Index

Mål och återrapporteringskrav från regleringsbrevet för 2010, samt instruktion (1-3 §)	Sidhänvisning
Resultatredovisning	
Ekonomi	
Fastigheterna ska förvaltas så att god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet uppnås.	Resurseffektivisering s.8, Ekonomisk redovisning s.19
SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.	Bidragsfastigheter s.9, Tillgängliggöra och levandegöra kulturarvet s.11
SFV ska lämna en särskild redovisning för underhålls- och restaureringsarbeten för de kungliga slotten och rikets fästningar.	Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar s.9
1 § Statens fastighetsverk ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom, såsom utrikesfastigheter, de kungliga slotten, Djurgårdsmarken och regeringsbyggnaderna, vissa kulturfastigheter, gamla fästen, monument, vissa älvsträckor och markområden samt vissa donationsfastigheter.	Bidragsfastigheter s.9, Förändringar i fastighetsbestånd s.20
Kund	
SFV ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt hyresgästen.	Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar s.10
SFV ska uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.	SFV har nöjda kunder s.10
SFV ska bidra till att allmänheten får tillgång till kulturarvet i form av såväl fysiska miljöer som immateriella värden.	Tillgängliggöra och levandegöra kulturarvet s.11
Myndigheten ska bedöma i vilken omfattning kulturmiljöerna bör levandegöras.	Bidragsfastigheter s.9, Tillgängliggöra och levandegöra kulturarvet s.11
Vidare ska redovisas åtgärder för att främja samverkan mellan skogsbruk och rennäring.	Samverkan mellan skogsbruk och rennäring s.11
SFV ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits som en följd av den kundundersökning (Nöjd Kund Index) som genomförts under 2009.	SFV har nöjda kunder s.10
Processer	
Statens fastighetsverk ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning	Förvalta-bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden s.12
Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.	Förvalta-bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden s.12
I årsredovisningen ska ingå en beskrivande sammanfattning av verkets insatser vad avser bevarande och utveckling av kulturarvet.	Förvalta-bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden s.12
SFV ska verka för att de statliga målen för arkitektur, design och formgivning uppnås. I årsredovisningen ska ingå en beskrivande sammanfattning av verkets insatser vad avser bevarande och utveckling av kulturarvet samt resultat inom området arkitektur, formgivning och design.	Exempel på prestationer som visar hur SFV bidrar till att de statliga målen.. s.13
2 § Myndigheten ska på uppdrag av regeringen genomföra nybyggnation och ombyggnation av fast egendom samt för statens räkning förvärva fast egendom.	Underhåll-projekt med kulturarvet i fokus s.13, Förändringar i fastighetsbeståndet s.20
SFV ska verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås.	SFV:s miljö- och energiarbete s.15
SFV ska verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion respektive miljö. SFV ska redovisa hur de skogspolitiska målen för produktion respektive miljö uppnåtts.	SFV:s miljö- och energiarbete s.15, nyckeltal verksamhetsgren Mark s.26
Verket 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.	Förvalta-bevara, vårda och utveckla fastigheternas värden s.12
Hållbarhetsredovisning ska göras enligt de internationella riktlinjer som krävs av de statliga företagen.	Om redovisningen och metod s.7
Finansiell redovisning	
3 § Myndigheten har inom sitt verksamhetsområde rätt att bedriva uppdragsverksamhet.	Verksamhetsgren övrigt, uppdragsverksamhet s.27
SFV ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital om 5,9 procent.	Not B19 s.40

Uppgifter om styrelse och ledande befattningshavare

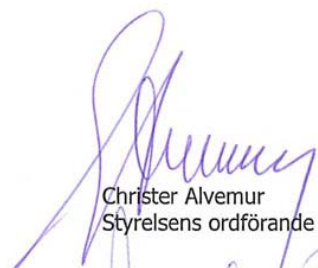
Styrelsens ledamöter

Regeringen har utsett följande personer att vara ledamöter i styrelsen för Statens fastighetsverk till och med den 31 december 2011. GD Thomas Norell ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen. Under 2010 har följande ledamöter varit förordnande i styrelsen. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelse och råd samt aktiebolagsstyrelser. Uppgifter om styrelsens arvode, se sid. 34.

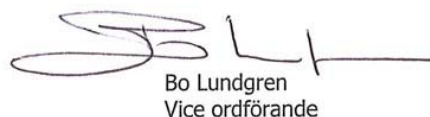
- Christer Alvmur, ordförande, (f. 1942)
Danske Bank Stockholm norr, Arcona AB, Haningebostäder AB, Profil Fastigheter AB, Järvastaden AB, Stora Ursvik KB, Stiftelsen Marabouparken.
- Bo Lundgren, vice ordförande, fr.o.m. 2010-04-01, (f. 1947)
Styrelsen för Statens tjänstepensionsverk, styrelsen för Gymnastik- och idrottshögskolan, Ekonomistyrningsverkets insynsråd, Riksgäldens styrelse.
- Charlotte Axelsson, vice ordförande, t.o.m. 2010-03-31.
- Ann-Charlotte Backlund, (f. 1956)
Åsgårds Fastighets AB.
- Curt Bylund, (f.1946).
- Eva Carron, (f. 1964).
- Carita Bäcklund, (f. 1953)
Harpunds nämnden.
- Thomas Norell, generaldirektör, fr.o.m. 2010-04-01, (f. 1944)
Harpunds nämnden, Stipendiestiftelsen för studier av japanskt samhällsliv.
- Bo Jonsson t.o.m. 2010-03-31.

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

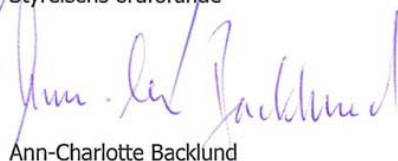
Stockholm 2011-02-17



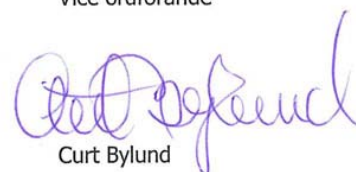
Christer Alvmur
Styrelsens ordförande



Bo Lundgren
Vice ordförande



Ann-Charlotte Backlund



Curt Bylund



Carita Bäcklund



Eva Carron



Thomas Norell
Generaldirektör

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 svenska folket stolt 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 också se till att bevara byggnadernas själ och karaktär, men samtidigt anpassa dem efter dagens behov och användning – till nytta och glädje för både hyresgäst 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.



Produktionsfakta

Statens fastighetsverk 2010

Omslagsbild: bergrummet på Skeppsholmen, Stockholm

Foto: SFV

Text och grafisk form: SFV

Kontaktperson: Lie Evaldt, SFV, 08-696 7000, lie.evaldt@sfv.se

www.sfv.se