

Årsredovisning 2009

Innehållsförteckning

Generaldirektörens kommentarer	3
Årets resultat	5
Om SFV	6
Resultatredovisning	
Perspektiv ekonomi	8
Mål och återrapporteringskrav	8
Åtgärder i urval utifrån årets händelser	9
Ekonomistyrning	9
Resurseffektivisering	9
Ökade intäkter	9
Kungsgårdar, skogs- och markområden	10
Öka intäkterna och/eller minska konstnaderna för bidragsfastigheter	10
Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar	10
Perspektiv Kund	11
Mål och återrapporteringskrav	11
Åtgärder i urval utifrån årets händelser	12
Ny- och ombyggnationer samt hyresgästanpassningar	12
Samarbetsavtal och samverkan	12
Tillgänglighetgöra och levandegöra	12
Marknadsföring och kommunikation	12
Kännedomundersökning	12
Nöjd-kund-undersökning	13
Resultatredovisning från målstyrningen	13
Perspektiv processer	14
Mål och återrapporteringskrav	14
Åtgärder i urval utifrån årets händelser	15
Förvalta och bevara	15
Skogsbruk och markåtgärder	15
Vårdprogram	15
Arkitektur, desig och formgivning	15
Mätning av drift genom Driftrosen	16
Rapport om revision av utvalda processer	16
Resultatredovisning från målstyrningen	16
Perspektiv utveckling	17
Mål och återrapporteringskrav	17
Åtgärder i urval utifrån årets händelser	18
Förvalta och utveckla	18
Nå de nationella miljömålen	18
Energieffektiviseringsprojekt	18
Energianvändning	18
Mediakostnad	19
Medarbetare och kompetensutveckling	19
Resultatredovisning från målstyrningen	20
Köp och försäljning av fastigheter	21
Investeringar	21
Verksamhetsgrenar, ekonomisk redovisning	
Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter	22
Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter	23
Verksamhetsgren Bidragsfastigheter	24
Verksamhetsgren Mark	25
Verksamhetsgren Övrigt	26
Finansiell redovisning	
Resultaträkningar	27
Balansräkningar	28-29
Finansieringsanalyser	30
Anslagsredovisning (tkr)	31
Kommentarer till årsredovisning och noter	33
Redovisnings- och värderingsprinciper	33
Arvode till styrelsen	33
Noter	34-37
Sammanfattning av väsentliga uppgifter	38
Uppgifter om styrelse och ledande befattningshavare	39
Definitioner i resultatredovisningen	40
Organisationsschema	41

Kort om Statens fastighetsverk

- 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, 2 miljoner kvm.
- SFV förvaltar 6,5 miljoner hektar mark, vilket är en sjundedel av Sveriges yta.
- SFV förvaltar utomlands cirka 130 svenska ambassader, residens och institut i ett 60-tal länder, vilket är ungefär hälften av Sveriges bestånd av ambassadfastigheter.
- SFV medverkar i olika grad vid 7 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 vår verksamhet har anor från 1600-talet.
- SFV har cirka 400 anställda runt om i Sverige.

Viktiga händelser under året

- Gemensamma mål ska lyfta Kalmar slott, sid. 10, 12.
- Statens fastighetsverk påbörjar omfattande stadsförnyelsearbete i Klara, sid. 10, 18.
- Kulturfastighetsutredningen, sid. 18.
- Gamla riksarkivet - nationalscen för barnkultur, sid. 9.
- Hotell i Boställshuset på Skeppsholmen, sid. 12.

Generaldirektörens kommentarer

Statens fastighetsverk (SFV) har under år 2009 fortsatt att utveckla verksamheten i alla fyra verksamhetsgrenar. Det gäller både i det mer kortsiktiga perspektivet och för att stärka organisationen inför de utmaningar som kommer att följa av statsmakternas beslut om drygt ett års tid med anledning av fastighetsförvaltningsutredningarna.

SFV överträffar regeringens avkastningskrav på 6,1 procent för år 2009. Exklusive försäkringskassfastigheterna hamnar avkastningen på 8,5 procent och inklusive dessa på 8,7 procent. Helt avgörande bidrag till att den redovisade avkastningen kunnat uppnås är liksom tidigare år de centralt belägna regeringsbyggnaderna i Stockholm, tomträtter och centralt belägna ambassadanläggningar i utlandet. När det gäller dessa senare har underhållskostnaderna legat på en låg nivå år 2009 på grund av det svenska ordförandeskapet för EU andra halvåret. Dessa underhållsåtgärder behöver naturligtvis tas igen i år och kommande år. Detta parat med att ett antal residens utomlands kommer att läggas ned och försäljas gör att resultatet kommande år kommer att försämrats avsevärt för verksamhetsgrenen Utrikes hyresfastigheter.

Uthyrningsgraden ligger år 2009, trots lågkonjunkturen, stabilt totalt sett på en mycket hög nivå (95 procent), särskilt om man tar i beaktande att kulturfastigheter inte är lätta att finna rätta hyresgäster till. Samtidigt har SFV ett stort antal myndigheter som hyresgäster vilka i praktiken inte har något alternativ, i varje fall inte på kort sikt.

En annan faktor som bidrar till att avkastningskravet kunnat överträffas stort är att planerade investeringar inte kommit till stånd i den omfattning som budgeterats på grund av långdragen process för de som beslutas av regeringen. Detta i kombination med historiskt låga räntor gör att det negativa finansiella nettot inte blir så stort som förväntat. Det finansiella nettot uppgår till minus 324 mkr. Med den lånestock på över 10 mdr och en soliditet på knappt 24 procent som SFV har är räntekänsligheten naturligtvis mycket stor. En kraftig räntehöjning de närmaste åren kommer att slå mycket hårt på det ekonomiska resultatet för SFV. En förutsedd ökad investeringsvolym kommer att förstärka denna effekt.

Verksamhetsgrenen Mark uppvisar ett bättre resultat för år 2009 än föregående år. Det beror främst på att stora underhållsåtgärder år 2008 inte

fått motsvarande omfattning år 2009. Den svaga konjunkturen för både jord och skog har dock inneburit att verksamhetsgrenen inte kunnat uppvisa ett positivt resultat. Till det svaga resultatet bidrar vidare att SFV under år 2009 inte fått marknadsmässig ersättning för avstående av produktiv skogsmark till naturreservat. Detta kommer dock att regleras under år 2010. För att för framtiden både öka det ekonomiska resultatet och samtidigt bidra till statsmakternas miljömål har SFV inlett ett arbete med att skapa förutsättningar för etablering av vindkraft på lämpliga marker. En förstudie finns och en strategi är under utveckling. I sammanhanget bör nämnas att i och med övertagande av skogsförvaltningen i egen regi i södra delen av landet har en ökad lönsamhet och bättre skogskötsel kunnat konstateras. Här ingår en mer aktiv utarrendering av jakt, som resulterat i att intäkterna fördubblats från föregående år. Som ett exempel på att statliga myndigheter ska samverka kan tas SFV:s höga kompetens på jordbruksområdet. Den har gjort att Fortifikationsverket anlitar SFV för förvaltning av ett par hundra jordbruksarrenden.

Inom verksamhetsgrenen Inrikes hyresfastigheter har SFV under ett antal år sökt komma tillrätta med underskott i vissa av fastigheterna. Under år 2009 har SFV kunnat konstatera att ett antal av dessa fastigheter, som uppvisat underskott historiskt, inte heller har några förutsättningar att framgent uppvisa lönsamhet. SFV har aktualiserat detta förhållande med både fastighetsförvaltningsutredningen och ägaren. Den slutsats SFV drar är att ett antal fastigheter måste omdefinieras och överföras till verksamhetsgrenen Bidragsfastigheter. SFV återkommer till denna fråga i budgetunderlaget för 2011 – 2013.

Under år 2009 har problemen med de fem kostnads- hyresobjekt regeringen beslutat om accentuerats. Det gäller både berörda teatrar och museer. Det som följer av kostnadshyresprincipen är att hyresgästen har ett direkt medansvar att drift och underhåll hålls på en nivå som gör att fastighetsvärdet inte minskar och att verksamheten kan bedrivas i lokalerna även framgent. SFV kan konstatera att det inte går att träffa hyresavtal som uppfyller de mest fundamentala krav när det gäller den nivå på underhåll som krävs för att inte fastighetskapitalet ska förödas och att verksamheterna inte heller kommer att kunna bedrivas när förfallet blivit tillräckligt stort. Inte heller går det att få till stånd nödvändiga investeringar som är hyreshöjande. Här kan nämnas som ett tydligt exempel nationalmuseumbyggnaden.

SFV noterar att riksdagen i en särskild granskning uppmärksammat problemen med kostnadshyra och konstaterat att det krävs förändringar. Riksdagen har gett regeringen detta till känna.

Verksamhetsgrenen Bidragsfastigheter har under år 2009 disponerat ett anslag på 310 mkr, vilket är en stor ökning jämför med föregående år. Ändå är situationen den att det bestånd som SFV förvaltar inom ramen för denna verksamhetsgren kräver ett väsentligt mycket större anslag. SFV har redovisat detta i budgetunderlaget för 2010 – 2012 och kommer att återkomma till frågan i budgetunderlaget för 2011 – 2013. SFV rapporterade under våren 2009 det uppdrag regeringen gett om en genomgång av främst bidragsfastigheterna i SFV men även andra myndigheters innehav av kulturfastigheter. Denna kulturfastighetsutredning förde regeringen in i direktiven till nämnda fastighetsförvaltningsutredning. SFV samverkar nära med denna utredning i ett fortsatt arbete med att selektera ut de kulturfastigheter som ska ingå i det nationella kulturarv som SFV ska förvalta.

SFV uppvisar ett visst anslagssparande på verksamhetsgrenen Bidragsfastigheter från år 2009 som sammanhänger med att en reserv behövdes för att kunna garantera en effektiv process när det gäller ombyggnaden av Haga slott. Den reserven behövs för år 2010 för att fullfölja ombyggnaden av nämnda objekt. Totalt sett bedöms att ombyggnaden tar i anspråk ca 40 mkr av bidragsfastighetsanslaget. SFV återkommer i budgetunderlaget för år 2011 – 2013 i fråga om att ta igen den begränsande inverkan detta projekt haft på möjligheterna att underhålla bidragsfastigheterna i övrigt. I sammanhanget kan nämnas att SFV våren 2009 redovisade för regeringen det fortgående förfallet på Stockholms slotts fasader som riskerade att medföra personskador. Tillfälliga skyddsåtgärder blev omedelbart nödvändiga att vidta. Kostnaderna för underhåll av fasaderna kommer att uppgå till stora belopp under lång tid. Det som här framkommer understryker behovet av att statsmakterna fattar beslut om omfattningen av det nationella kulturarv som staten ska stå för och att det är avstämt mot de resurser

staten är beredd att skjuta till för att säkerställa en lägsta resursnivå för ett väl bevarat nationellt kulturarv.

SFV arbetar mycket aktivt med att informera allmänheten om både innehållet i det mycket mångskiftande och innehållsrika fastighetsbeståndet och vad SFV gör i sin förvaltning och för att levandegöra och tillgängliggöra det nationella kulturarv som är allas vår gemensamma egendom. Under år 2009 har ett stort antal skyltar satts upp vid de statliga byggnadsminnena och objektsspecifika broschyrer har tagits fram i stor omfattning. Ett stort antal pressmeddelanden har bl.a. lett till mediainslag som tillsammans kan värderas i mångmiljonbelopp i motsvarande annonskostnader. Vid de kännedomsundersökningar som SFV gör kan konstateras att allt fler svenskar känner till SFV och vad SFV gör. I mätningen år 2009 har skett en ökning till 14 procent att jämföra med 4 procent för fem år sedan.

Under år 2009 gjorde SFV en mätning av kundnöjdheten och kunde konstatera att den ökat och överskrider regeringens mål i regleringsbrevet. Resultatet blev 76 mätt som NKI (nöjdukindex) mot målet 75. Med hänsyn till den kundstruktur SFV har med mycket långvariga kundrelationer och bindningar på ömse håll till berörda fastigheter får resultatet betraktas som mycket bra. SFV arbetar på alla nivåer med att stärka kundrelationerna. För stora kunder med en komplicerad struktur såsom Regeringskansliet med departementen, UD med utrikesrepresentationen och Domstolsverket med domstolarna har SFV tillsammans med respektive kundkategori arbetat fram samverkansöverenskommelser. Dessa överenskommelser omfattar allt från fastighetsdrift till investeringsprojekt och klagöransvars- och rollförhållanden liksom hur processer ska bedrivas. Dessa överenskommelser, och inte minst arbetet med gemensamt framtagande av dessa, har lett till klart förbättrade relationer med hyresgästerna. Liksom tidigare år har GD besökt kunder i olika fastighetsområden för att utveckla kundrelationerna. Under året har också en kundpanel hållits med ett urval av kunder för att skapa större förståelse för varandras villkor och för att

olika kategorier av hyresgäster ska kunna mötas och dela erfarenheter. I sammanhanget bör också nämnas det gemensamma arbete som SFV haft och fortfarande har med UD om ett ökat miljöengagemang i utrikesrepresentationen. Det har medverkat till både bättre och fördjupade kundkontakter och resulterat i ett antal uppmärksammade miljöåtgärder vid ambassadanläggningarna.

En avgörande förutsättning för att kunderna ska vara nöjda med SFV och att vi bedriver en framgångsrik verksamhet är att medarbetarna i SFV också är nöjda med sina arbetsuppgifter och sin arbetssituation. Under år 2009 har nöjdmedarbetarindex mätts och en ökning från år 2008 med fyra enheter till 69 i NMI kunde konstateras. Det känns mycket bra att det finns en positiv utveckling med engagerade och entusiastiska medarbetare som också överträffade det uppsatta målet med två enheter. Även jämställdheten mättes år 2009 enligt JÄMIX. Resultatet där blev 147 poäng att jämföra med medianen på 107 poäng för de 122 organisationer som var med. Det måste också betraktas som ett mycket bra resultat. Resultaten i båda dessa delar ska ses i perspektivet av ett sedan flera år prioriterat arbete med att utveckla gemensamma förhållningssätt, värderingar och ledarskap i SFV samt ett mycket medvetet rekryterings- och kompetensförsörjningsarbete.

Jag kan konstatera att SFV med sin mångcertifierade verksamhet står sig mycket starkt inför kommande år och de utmaningar som kan komma ut av statsmakternas ställningstaganden till fastighetsförvaltningsutredningen.

Bo Jonsson
Generaldirektör

Årets resultat

Årets avkastning på genomsnittligt myndighetskapital uppgår till 8,7 %. Detta innebär en avkastning på 265 mkr varav 185 mkr kommer att levereras in till statens centralkonto och 80 mkr balanseras i ny räkning efter slutlig inleverans.

Disposition av årets resultat (mkr)

Inrikes hyresfastigheter	Intäkter	1 801
	Kostnader	-1 348
	Resultat	453
varav försäkringskassfastigheter	Intäkter	39
	Kostnader	-31
	Resultat	8
Utrikeshyresfastigheter	Intäkter	393
	Kostnader	-245
	Resultat	148
Mark	Intäkter	71
	Kostnader	-84
	Resultat	-13
Uppdrag	Intäkter	3
	Kostnader	-2
	Resultat	1
Finansnetto	Intäkter	4
	Kostnader	-327
	Resultat	-324
Årets avkastning		265
Realisationsvinst/förlust fastigheter		5
Finansnetto A R von Kraemers testamentsmedel		1
Årets överskott		271
Prognostiserat avkastningskrav 6,1 % enl. regleringsbrev		170
Verkligt avkastningskrav att leverera till statens centralkonto		185
<i>varav inbetalt under året</i>		<i>-128</i>
Resterande betalning till statens centralkonto		57
Återstår att balansera i ny räkning efter slutlig inleverans		80

Inleveranser till statens centralkonto (mkr)	Belopp
Resterande del av föregående års överskott inkl realisationsvinst	679
Del av innevarande års budgeterade överskott	128
Föregående års avskrivningar på fastighetsbeståndet	286
Bokfört värde under 2008 sålda byggnader	24
Totalt inlevererat under perioden	1 117

Om SFV

SFV är en kompetent och engagerad förvaltare av fastigheter som tillhör det nationella kulturarvet – allas vår gemensamma egendom. Vi underhåller och vidareutvecklar dessa byggnader och markområden på ett kompetent och engagerat sätt. Vi har långsiktiga relationer med våra kunder och arbetar ständigt med att förbättra vår verksamhet.

Uppdraget

Statens fastighetsverk (SFV) har sitt uppdrag från riksdag och regering via myndighetsförordning med instruktion samt regleringsbrev och ska efterleva alla de lagar och förordningar som har bäring på vår verksamhet. Instruktionens huvuduppdrag står nedan och regleringsbrevets mål under huvudavsnitten längre fram:

SFV bidrar till en hållbar utveckling

SFV:s tolkning av uppdraget och visionen är att vi ska balansera kultur- och naturmiljö med sociala och ekonomiska aspekter. Syftet är att bidra till ett hållbart samhälle och samhällsnytta.

Den viktigaste frågan för SFV är att förvalta kulturarvet på ett sådant sätt att det finns kvar både för nuvarande och kommande generationer. Vi strävar efter att vår verksamhet ska ha enbart positiv

påverkan på människor och miljö. Genom en sund ekonomi i balans frigörs medel till bevarandeåtgärder. Att arbeta för minskad miljöpåverkan och lägre ohälsa hos människor minskar också både kostnader och ekonomiska risker. Det ska vara ett förhållningssätt som präglar all vår verksamhet.

Instruktion

- 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.
- 2 § Myndigheten ska på uppdrag av regeringen genomföra nybyggnation och ombyggnation av fast egendom samt för statens räkning förvärva fast egendom.
- 3 § Myndigheten har inom sitt verksamhetsområde rätt att bedriva uppdragsverksamhet.

SFV:s vision

SFV är ett välkänt nationellt och internationellt föredöme som förvaltar och utvecklar mark och byggnader med stort nationellt värde – allas vår gemensamma egendom.

SFV:s verksamhetsidé

SFV 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 utifrån en ekologisk grundsyn och ur ett hållbarhetsperspektiv.

SFV:s värdegrund och medarbetaridé

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

- Respekt för uppdraget och för andra.
- Mod att ge, ta återkopplig och vara prestigelös.
- Glädje att bidra till kreativitet och utveckling genom att dela med sig av sitt kunnande och vara öppen för andras kunskap.

SFV:s varumärke

SFV är ett varumärke som ska behandlas konsekvent och med omsorg. Hur vårt varumärke upplevs återspeglas i det förtroende våra kunder och andra viktiga intressenter har för SFV. Ett varumärke är vad andra förknippar SFV med, uppfattningen om oss, hur vi syns, uppträder, vad vi säger och vad vi gör. Det handlar om våra värderingar och vår företagskultur.

Beskrivning av SFV:s verksamhet

Kund- och byggnadsanpassad organisation

Organisationen är anpassad efter kund- och byggnadskategorier och fick sin nuvarande form 2007. Vi har delat upp vårt geografiska ansvar i Sverige i sex fastighetsområden med flera lokalkontor för att finnas närmare våra fastigheter och kunder. Ytterligare ett fastighetsområde arbetar med våra fastigheter i utlandet. Vid huvudkontoret i Stockholm finns administrativa funktioner. Här har också generaldirektören sitt kontor.

Verksamhetsgrenar

I enlighet med regleringsbrevet görs ekonomiredovisningen per verksamhetsgren. Dessa är inrikes hyresfastigheter, utrikes hyresfastigheter, bidragsfastigheter samt mark vars redovisning finns på sidorna 23-27. Vi redovisar energi enligt samma struktur. Verksamhetsgrenarna är mycket olika till sin karaktär och har helt olika villkor för att bedriva verksamheten. Indelningen är central för att vidmakthålla kontinuitet och transparens.

Beskrivning av ekonomi- och verksamhetsstyrning i perspektiv

SFV:s styrelse har beslutat om en strategi- och affärsplan för SFV i syfte att nå uppdrag och vision. *Strategiplanen* utgör en fundamental grund för den inriktning som SFV ska ha för verksamheten under kommande år när organisationen budgeterar och verksamhetsplanerar. Styrelsen beslutar

om en internrevisionsplan där förutom egen personal också extern expertis granskar prioriterade områden.

Vårt dagliga sätt att arbeta (VSA) styrs av processer som gäller på lång sikt och ska leda till ständiga förbättringar av verksamheten. Processerna är beskrivna och certifierade mot kvalitet (ISO 9001), miljö (ISO 14001 och EMAS), arbetsmiljö (OHSAS 18001) samt Forest Stewardship Council (FSC). Uppföljning av att processerna fungerar sker genom revisioner och ledningens genomgång. Denna genomgång är högsta ledningens utvärdering av SFV:s ledningssystem (i kvalitet, miljö, arbetsmiljö). Utvärderingarna ska innehålla bedömning av möjligheter till förbättring, behovet av ändringar samt genomgång av policyer och mål. Högsta ledningen ska även gå igenom resultat av revisioner, kundreaktioner samt utvärdera processernas prestanda och resultatet av arbetsmiljö- och miljöarbetet i organisationen.

Verksamhetsplanering och budget styrs av GD på kort sikt. Uppföljning sker varje tertiäl och årsvis. Inom målstyrningen kommer SFV från och med 2010 att använda en mer renodlad styrmodell med perspektiven Ekonomi, Kund, Process och Utveckling samt sex strategiska mål. För att knyta an till denna redovisar vi redan i år mot dessa perspektiv.

Riskinventering

Under året har SFV sammanställt flera riskinventeringar. Ledningen beslutade att den framkomna mycket höga risken kring delegering av brandskyddsansvar

tas om hand i verksamhetsplaneringen för 2010 vilket följs upp tertiälvis och efter årets slut. Arbetet med dokumentation av SFV:s samlade riskanalys beräknas vara klart till halvårsskiftet 2010.

Metod för redovisning av måluppfyllelse 2009

SFV avser att beskriva verksamheten på ett överskådligt och rättvisande sätt. Den främsta målgruppen för årsredovisningen är vår ägare, regeringen. I resultatredovisningen presenterar vi ett urval av åtgärder kopplade till de mål de syftar att uppfylla samt resultat av insatsen. Vi har valt att presentera prestationerna utifrån fyra perspektiv och återspeglingskrav från regleringsbrevet samt instruktionen. Ekonomi- och energiredovisningen sker i nästa avsnitt per verksamhetsgren. Jämförande data bakåt i tiden gör vi där detta är möjligt och relevant. För den finansiella redovisningen följer vi ESV:s ekonomiadministrativa regelverk väl och har fått högsta betyg i deras EA-värdering. SFV kommer att göra en hållbarhetsredovisning för 2009. Det är andra gången vi gör det. Tillsammans ger dessa en god helhetsbild av SFV:s verksamhet.

För SFV är det viktigt att försöka skapa förståelse för de kvalitetskrav regeringen ställer på genomförandet av vårt uppdrag.

Perspektiv ekonomi

Vi har fokus på ekonomistyrning och arbetar ständigt med att öka vår resurs-effektivitet. Vi har en kompetent upphandlings- och kalkylfunktion som 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.

Till perspektivet räknas frågor som berör ekonomi och finansiering.

Mål och återrapporteringskrav

Mål från regleringsbrev 2009 med punkter från SFV:s strategiska plan (09-06-11), utdrag:

Fastigheterna ska förvaltas så att god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet uppnås. Vid bedömning av kostnadseffektiviteten ska beaktas dels statens kostnad för det tillförda kapitalet, dels inflations- och ränterisk samt drifts- och underhållsinsatser.

- SFV ska renodla fastighetsbeståndet inom verksamhetsgrenarna Inrikes hyresfastigheter och Bidragsfastigheter utifrån vad som ska tillhöra det nationella kulturarvet. Undantaget är sådana fastigheter som särskilt angivits att SFV ska förvalta.
- Sälja de utrikes hyresfastigheter som inte prioriteras om inte uthyrning till annan hyresgäst ger bättre ekonomiskt resultat för staten.

Verket ska verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion* respektive miljö.**

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.*Se rubrik Verksamhetsgren Mark, sid. 25. ** Se under Perspektiv utveckling för miljödelen, se sid. 18.

- SFV:s jord- och skogsegendomar ska utvecklas så att bärkraften och natur- och kulturmiljövärden ökar utifrån skogspolitikens produktions- och miljömål.
- SFV ska agera för att erhålla den ersättning för avsättning av mark till naturreservat, som beslutats utgå till statliga markägare utifrån den naturvårdsinventering som gjorts av Naturvårdsverket.

SFV ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital om 6,1 procent.

SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter. SFV ska redovisa åtgärder som under året vidtagits för att öka intäkterna och minska kostnaderna för bidragsfastigheter och vilket resultat dessa åtgärder lett till. SFV ska lämna en särskild redovisning för underhålls- och restaureringsarbeten för de kungliga slotten och rikets fästningar.

- Kommunikation ska ske med statsmakterna så att erforderlig ekonomisk kompensation kan erhållas för att kunna ta emot nya och befintliga bidragsfastigheter.

För 2009 tas målluppföljningen förutom "åtgärder i urval" upp i den finansiella delen samt under verksamhetsgrenarnas redovisning.

För perspektivet ekonomi finns 2010 ett strategiskt mål:

- **SFV har en god resurshållning och hög ekonomisk effektivitet.**

Mått och målsättning 2010:

- Avkastning: 5,9 %
- Driftnetto: 498 kr/kvm
- Minskade administrationskostn: 2 %
- Vakansgrad: 3,5 %
- Avverkad volym av tillväxten: 33 %

Åtgärder i urval

Ekonomistyrning

- En upplåningspolicy har fastställts för att säkerställa att SFV har en låneportfölj som genom ett lågt risktagande ger lägsta möjliga lånekostnad över tid.
- En lönsamhetsanalys av hyresfastigheterna har genomförts och kommunicerats med Finansdepartementet och fastighetsutredarna. Arbetet med att vidta åtgärder utifrån analysen pågår. I analysen konstaterades att ett antal hyresfastigheter visar ett strukturellt underskott. Det är viktigt att få ett klagörande om hur dessa fastigheter ska hanteras, t.ex. avseende eventuell anslagsfinansiering, försäljning eller nedskrivning av bokförda värden. Ska dessa fastigheter finansieras via anslag innebär det ett ökat behov av framtida anslagstilldelning och eventuellt en påverkan på resultatet det år det bokförda värdet för dessa fastigheter skrivs ned.
- Fördelningen av anslag för bidragsfastigheter har vidareutvecklats i syfte att vara rättvisande och objektiv. Syftet är att uppnå ett långsiktigt underhåll och utvecklade, hållbara besöksmål. Underlag för fördelningen har varit den 50-åriga kalkylen i kulturfastighetsutredningen (se sid. 10, 18).
- För att bidra till vidareutvecklingen av ekonomistyrningen i staten och inom SFV är vi ny medlem i Akademien för ekonomistyrning i staten.
- Arbetet med att höja säkerheten i den praktiska hanteringen av det elektroniska fakturasystemet är genomfört enligt plan.
- Regeringsbeslut för tre stora investeringsprojekt har försenats, vilket medför försämrat resultat både 2009 och viss tid framöver.

- En föredragning om hur vi arbetar med kalkylering och lönsamhetsbedömningar i våra projekt har gjorts för Finansdepartementet och styrelsen. Syftet var att bidra till arbetet med att få en effektivare beslutsprocess.
- Under sommaren fattade Utrikesdepartementet (UD) beslut om att lägga ned representationen på ett antal orter. UD har dessutom sagt upp hyresavtalen i flera orter eftersom lokalerna bedömts vara för stora. För andra fastigheter pågår diskussioner om att få till stånd effektivare utnyttjande av lokalerna.

Resurseffektivisering

- Upphandling och genomförande av ombyggnationen till fem nya rättssalar för Kammarrätten i gamla Riksdagshuset på Riddarholmen har inneburit lägre kostnader. Anledningar var den ovanligt väl fungerade upphandlingsformen, mycket gott samarbete med hyresgästen samt rådande lågkonjunktur.
- En i större utsträckning samlad upphandling av underhållsåtgärder, framför allt avseende yttre underhåll av tak, fönster och fasader, har effektiviserat administrationen och därmed minskat kostnaderna.
- En långsiktig förstudie av Stockholms slotts fasader är klar där de komplexa tekniska, arkitektoniska, antikvariska, ekonomiska och logistiska förutsättningarna har tydliggjorts. Den ska utgöra underlag för långsiktig planering och finansiering. Förstudien indikerar ett tillkommande behov på cirka 200 mkr under en kommande 10-årsperiod. Ett underlag för upphandling av konsulter för program- och planeringsarbete har tagits fram.

- Nyköpingskontoret har avvecklats.
- Ekonomihanteringen inom stabsenheterna har samordnats och därmed effektiviserats.
- Antalet leverantörer som skickar elektroniska fakturor har ökat vilket medför minskad administration.
- Fastigheter som övertagits från Vasakronan förra året har visat sig ha ett större behov av underhåll än förväntat vilket kommer att påverka resultatet de närmaste åren.

Ökade intäkter

- Ett flertal omförhandlingar av hyresavtal och en större andel kommersiella uthyrningar har inneburit ökade hyresintäkter.
- Några tomträttsavgälder har omförhandlats och resulterat i höjda avgälder.
- De nya arrendeavtalen på Landsort har fastslagits efter förlikning i arrendenämnden vilket resulterade i en nivå som närmar sig marknadsanpassade arrenden.
- Av de cirka 200 jordbruksarrenden vi förvaltar åt Fortifikationsverket har nu cirka 50 omförhandlats med höjningar av arrendenivåerna som resultat.
- Gamla Riksarkivet, som har stått tomt mitt i centrala Stockholm i decennier, byggs nu om för att kunna brukas och hyras ut för publik verksamhet. Det blir ett kulturhus för barn som planeras stå färdigt för inflyttning 2011.
- Vakansgraden uppgår 2009-12-31 till 5 (5) %. Exklusive de försäkringskassefastigheter som är under avveckling uppgår vakansgraden till 4 (4) %.
- Den uthyrda lokalarean har ökat i ett antal byggnader jämfört med 2008.

Kungsgårdar, skogs- och markområden

- I södra Sverige har kungsgårdarnas bärkraft stärkts genom att om- och tillbyggnader gjorts, t.ex. på Läckö och Ottenby. Dessa om- och tillbyggnader har möjliggjort mer rationell drift och ökad verksamhetsvolym. Även arbetsmiljön och miljön för djur har förbättrats.
- På fastigheten Tovetorp bedrivs naturvetenskaplig forskning av Stockholms universitet. Vi har anpassat skogsbruksåtgärder till forskningens behov. För att möjliggöra önskad forskning accepterar vi något lägre skogsbruksintäkter.
- Strategi för förvaltning av kronoholmar har tagits fram.

Exempel på åtgärder för att öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för bidragsfastigheterna:

- Med starka samarbetspartners, kommuner med flera, har vi skapat möjlighet till samfinansiering för utvecklande åtgärder som på sikt ökar intäkterna. Exempelvis har vi enligt ett utvecklingsavtal med Kalmar kommun och Destination Kalmar planerat att driftkostnaderna på Kalmar slott på fem års sikt ska övertas av Destination Kalmar.
- Uthyrning av lokaler i Rosersbergs slott till ett nyöppnat hotell- och konferensföretag har genomförts.
- Kontrakt har skrivits med en ny hyresgäst som bedriver visningsverksamhet i Hemsö fästning.
- Uthyrning av lokaler i Salsta slott till en ny restauratörsverksamhet har genomförts.
- Ny servicebyggnad vid Siaröfortet har uppförts vilket ökar möjligheten för en långsiktigt bättre ekonomi.

Möjligheten att på sikt minska underskottet för bidragsfastigheter försvåras av att tillgängliga medel för underhåll underskrider behovet. Underskottsram för bidragsfastigheter har legat på en konstant nivå om 180 mkr 2002-2006 trots att uppdraget har expanderat och nya fastigheter har tillkommit. SFV beviljades ett temporärt anslag om 247 mkr 2007, 290 mkr 2008 och 310 mkr 2009 i syfte att åtgärda delar av det eftersatta underhållet. För 2010 och 2011 har SFV beviljats ett temporärt anslag om 280 mkr per år. Den temporära ökningen av anslaget har varit mycket betydelsefull för att kunna begränsa ökningen av det ackumulerade underhållsbehovet. Det är emellertid viktigt att hitta en långsiktig lösning som säkerställer att ett ytterligare ökat ackumulerat underhåll inte uppstår. Regeringsuppdraget "Kulturfastighetsutredningen – översyn av vilka fastigheter staten ska äga och förvalta av kulturhistoriska skäl" redovisades till regeringen i februari. Utredningen visar att behovet för det nuvarande fastighetsbeståndet långsiktigt ligger på en genomsnittlig nivå om 440 mkr per år inklusive 20 mkr avseende kostnader för vidareutveckling och levandegörande av fastigheterna.

Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar

Av verkets totala underhållskostnader 2009 avser 167 mkr (186 mkr) åtgärder på kungliga slott och rikets fästningar, varav 90 mkr (117 mkr) avser slotten och 77 mkr (69 mkr) avser fästningar.

- På Stockholms slott har underhålls- och restaureringsarbeten genomförts för 49 mkr. Bland annat har golv- och takrenovering av Prinsessan Sibyllas våning färdigställets. Motsvarande belopp på Drottningholms slottsområde är 19 mkr. Bland annat har ombyggnaden av "Karamellan" till besökscentrum för Drottningholm färdigställets.
- På Kalmar slott har 11 mkr lagts på brandskyddsåtgärder, omläggning tak samt murverksreparationer.
- På Landskrona citadell har underhållsåtgärder gjorts för 10 mkr.

Perspektiv kund

Våra kunder är nöjda, vilket är en grundförutsättning för vår verksamhet. Vi mäter kontinuerligt Nöjd-Kund-Index. Vi är välkända och har ett starkt varumärke.

Varumärket återspeglar det förtroende som våra kunder har för oss.

Till perspektivet räknas frågor som berör hyresgäster, arrendatorer och virkesköpare samt övriga intressenter, såsom samhället, allmänheten och ägaren.

Mål och återrapporteringskrav

Mål från regleringsbrev 2009 med punkter från SFV:s strategiska plan (09-06-11), utdrag:

Statens fastighetsverk ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt hyresgästen och uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.

- SFV ska löpande beakta förändrade behov hos kunden i fastigheterna och inom ramarna för det nationella kulturarvet.
- För betydelsefulla kunder och de som är bundna till fastigheterna ska samverkansöverenskommelser upprättas där bl.a. tider för underhåll och andra frågor tas upp.
- I fråga om kostnadshyresobjekt betalas alla kostnader av hyresgästen. SFV ska i samverkansöverenskommelser med dessa hyresgäster implementera vad som framförs i budgetunderlaget för 2009-2011.

Statens fastighetsverk ska redovisa åtgärder för att främja samverkan mellan skogsbruk och rennäring.

- I norra Sverige ska särskild hänsyn tas till de förutsättningar som ges i fråga om natur- och kulturmiljö i allt närmare samverkan med samebyarna.

Statens fastighetsverk ska under 2009 genomföra en kundundersökning som visar hur hyresgästerna uppfattar fastighetsförvaltningen för Inrikes respektive Utrikes fastigheter. Målet är att kundernas totala bedömning av verket som hyresvärd ska uppvisa ett Nöjd-kund-index på minst 75. Resultatet av kundundersökningen ska redovisas i årsredovisningen för 2009.

- SFV ska förstärka den positiva och konstruktiva dialog som utvecklats med ägaren samt uppfylla regleringsbrevets krav över förväntan.

Statens fastighetsverk ska bidra till att allmänheten får tillgång till kulturarvet avseende såväl fysiska miljöer som immateriella värden. Myndigheten ska bedöma i vilken omfattning kulturmiljöerna bör levandegöras.

- SFV ska levande-, tillgängliggöra och marknadsföra besöksmålen tillsammans med lämpliga aktörer och i nära samverkan med lokala och regionala turistorganisationer.
- Allmänhetens kännedom om SFV ska successivt öka genom både verksgemensamma och enhets- och områdesvisa åtgärder som stärker förtroendet, vilket ökar möjligheterna att bedriva en framgångsrik verksamhet och därmed ytterligare stärka varumärket.
- Byggprojekten ska i högre utsträckning användas aktivt i extern information i syfte att öka kännedomen om vad SFV gör.

Strategiska mål för 2010:

- Våra kunder är nöjda
- SFV är välkänt
- Våra besöksmål är välkända

Åtgärder i urval

Att hålla moderna kontorslokaler i kulturhistoriska fastigheter är generellt kostnadskrävande. Då fastigheterna också är statliga byggnadsminnen kräver dessa extraordinärt underhåll gällande fasader och tak.

Ny- och ombyggnationer samt hyresgästpassningar

- I Operabyggnaden har en ny korsal byggts. Detta ger Operans kör en bättre arbetsmiljö.
- I SFV:s fastigheter med kostnads- hyresavtal är det inte möjligt att hålla den tekniska servicenivå hyresgästerna önskar. Genom att medverka med underlag till utredningar försöker SFV bidra till en konstruktiv lösning.
- Akuta underhållsinsatser har genomförts på Nationalmuseum. Se även sid. 18 om förstuden.
- Renoveringen av Haga slott påbörjad. Ombyggnad görs för att anpassa slottet till en fungerande och värdig bostad för Kronprinsessparet. Slottet ska anpassas till en modern bostad med plats för representation. Slottet kommer också att fungera som arbetsplats för ett flertal personer. Beräknas vara klart 2010.
- I samband med landshövdingebyten har underhållsarbeten och renovering av privatbostäderna genomförts på Linköpings och Uppsala slott.

Samarbetsavtal och samverkan

- Syftet med en samverkansöverenskommelse är att ge stöd, kunskap och tydlighet i fastighetsfrågor. Exempel på samarbetsavtal med strategiska hyresgäster som har tecknats är: Utrikesdepartementet, Kriminalvården samt Domstolsverket.
- På Tumba bruk har ett brandkårmuseum etablerats.
- Samråden med samebyarna inför avverkning fungerar väl.

Tillgängliggöra och levandegöra

- Östra- och Västra Boställshuset på Skeppsholmen är ombyggda till hotell och en ny hyresgäst är inflyttad med ett 15-årigt kontrakt. Verksamheten har slagit väl ut och ombyggnaden har blivit uppmärksammasad för sin höga kvalitet och genuina karaktär.
- Skridskopaviljongen på Kastellholmen är renoverad och gamla målningar framskrapade vilket gör byggnaden unik. Det kulturhistoriska värdet har genom renoveringen kunnat höjas mer än ursprunglig planering. Byggnaden används för konferenser.
- Ett tioårigt hyresavtal mellan SFV och Kalmar kommun gällande Kalmar slott har tecknats. En gemensam utvecklingsplan innefattar mål för fler besökare, ökad tillgänglighet och en naturlig internationell mötesplats. Parterna ser ytterligare möjligheter att utveckla slottet och stärka dess position som tillväxtmotor i Kalmar med omnejd.
- Ombyggnaden av "Karamellan" till besökscentrum för Drottningholm är klar och ett café har öppnats för allmänheten.

Marknadsföring, kommunikation

- SFV deltog i turistmässan (TUR) i Göteborg. Temat var "Halva kungariket är ditt" efter SFV:s bok med samma namn som handlar om SFV:s del av kulturarvet. Mässan gav många nya kontakter med allmänheten och i turistbranschen.
- Mediearbetet är viktigt och det publicerades 3 168 artiklar där SFV omnämndes, vilket gör året till ett rekordår. En beräkning av artikelns mediala genomslag (PAQ-värde) för året var cirka 0,65. Annonsvärdet beräknas till cirka 42 miljoner kronor för good-will-skapande artiklar.

- Miljökampanj. För att förbättra kännedomen hos allmänheten och hos SFV:s hyresgäster om hur verket bedrivit och kommer att bedriva sitt miljöarbete genomfördes en omfattande informationskampanj under namnet Heroes of hållbarhet. I kampanjen ingick en serietidskrift, vepor och ett stort webbmaterial.

Kännedom om SFV

Årets kännedomsmätning* i maj uppgick till 14 % vilket är något under målet (15 %), men en ökning jämfört med tidigare mätningar. Ökningen från 12 till 14 % innebär att vi är kända bland cirka 200 000 personer fler än vid mätningen 2008. Kännedomen låg på 9 % vid mätningen 2007 och på 12 % vid mätningen 2008. Nästa år avser vi att mäta senare under året så att även årets aktiviteter hinner få genomslagskraft.

Kännedom om SFV, %

Mål 2009	Utfall 2009	Utfall 2008	Utfall 2007
15	14	12	9

* Mäter andel i % av allmänheten med kännedom om SFV.

Nöjda kunder

SFV ska enligt regeringens direktiv utföra hyresgästenkäter vartannat år för mätning av dessa mål. Under våren 2009 genomfördes en kundundersökning bland lokalhyresgäster och bostadshyresgäster. För att kunna jämföra SFV:s resultat med andra hyresvärdar sammanfattas undersökningen i ett Nöjd-Kund-Index (NKI) för lokalhyresgästerna och ett Nöjd-Boende-Index (NBI) för bostadshyresgästerna.

	Utfall 09	Utfall 07	Utfall 05
NKI	76	75	74
NBI	77	76	74
Virkesköpare	79	83	75
Jordbruks- arrendatorer	74	74	-

Medelvärdet för NKI för samtliga fastighetsområden är 76 vilket betraktas som ett mycket högt betyg. För bostadshyresgäster har ett NBI på 77 erhållits. Separat har en kundundersökning genomförts för den skogliga verksamheten (virkesköpare) med resultatet NKI 79 och för arrende (jordbruksarrendatorer) 74.

Resultatredovisning från målstyrningen 2009

Perspektiv Kund	Mål	Utfall	Planering 2010, mått
Planerade prestationer 2009			
Nöjda kunder (mätning udda år) Mäts: Nöjd-Kund-Index, NKI.	75	76	Prestationer som avser att höja NKI till nästa mätning. Mål 2011: NKI 79
Nöjda boende/kunder (mätning udda år) Mäts: Nöjd-Boende-Index, NBI.	78	77	Prestationer som avser att höja NBI till nästa mätning. Mål 2011: NBI 80
Samverkansöverenskommelse finns för strategiska hyresgäster Mäts: antal	15	12	Antal samverkansöverenskommelser Mål: 11
Vi är kända Mäts: % av allmänheten med kännedom om SFV	15	14	Kännedomsundersökning Mål: 18 Kännedomskampanj framtagna. Mäts: antal Mål: 1
Genomfört flerårssamråd med samebyar Mäts: antal samråd	6	3	
Fler har möjlighet att ta del av våra fastigheters kulturvärden (utvecklade besöksmål). Mäts: antal aktiviteter	19	24	
Byggprojekten används som informationsbärare. Mäts: antal	34	30	
De statliga målen i den av regeringen utarbetade handlingsplanen för arkitektur, formgivning och design uppnås i strategiska projekt. Mäts: antal projekt	8	7	

Perspektiv processer

Vi har ett kvalitetssäkrat och strukturerat arbetssätt som leder till ständiga förbättringar av verksamheten. Vi är certifierade inom kvalitet, miljö, skogsbruk och arbetsmiljö. Vi gör fortlöpande både interna och externa revisioner och våra medarbetare är aktiva i arbetet med att vidareutveckla verksamheten.

Till perspektivet räknas frågor som i nutid berör vårt sätt att arbeta (VSA).

Mål och återrapporteringskrav

Mål från regleringsbrev 2009 med punkter från SFV:s strategisk plan (09-06-11), utdrag:

Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.

- Alla byggnationer ska uppfylla fastställda krav på arkitektonisk gestaltning med ett kvalitetssäkrat antikvariskt hänsynstagande. Detta ska ske inom ramen för kraven på god funktion, miljö och ekonomi med ett utvecklat system för riskbedömning i nära samverkan med hyresgästerna.
- SBM ska antikvariskt kvalitetssäkras med beaktande av skyddsföreskrifter och vårdprogram.
- Underhållsplaner ska vara objektsvis kvalitetssäkrade och långsiktiga planer (30-50 år) ska specificera när och i vilken omfattning det är troligt att mer omfattande periodiskt underhåll behöver ske.

- Löpande underhåll ska ha en så hög nivå att större och verksamhetspåverkande insatser kan begränsas.
- Periodiskt underhåll utförs när det är praktiskt och effektivt i samband med byggprojekt.
- SFV ska planera för att få en jämn fördelning av byggprojekt över tiden så kvalitetsnivån kan hållas.
- Arbetet med att optimera driften enligt driftplaner och driftinstruktioner drivs vidare för att uppnå ännu bättre resultat på Driftrosen och inom miljöområdet.
- Inom förvaltningen av kronoholmar behövs såväl en generell som flera särskilda strategier för olika kategorier av kronoholmar.

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.

Statens fastighetsverk ska verka för att såväl 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 områdena arkitektur, formgivning och design.

Strategiskt mål för 2010:

- **Vi levererar rätt kvalitet i rätt tid och på ett hållbart sätt**

Åtgärder i urval

Förvalta och bevara

- På Tullgarns slott är fasadrestaureringens etapp 1 genomförd, borggårdsfasaderna färdigputsade och avfärgade med mycket gott resultat. Den tidigare putsen och cementslamningen har på ett skonsamt sätt våtblästrats bort. Kulörvalet har efter flera diskussioner med alla inblandade samt Riksantikvarieämbetet blivit likt den som slottet hade före 1950-talets renovering. Resultatet anses vara mycket lyckat.
- På Oscar-Fredriksborg har underhållsarbetena av murverken med etapp två av fyra genomförts. Återuppbyggnadsarbetet av befästningen gjordes med äldre tiders hantverks- och återvinningsmetoder. Samtidigt har tätskiktsarbeten samt arbete med att återställa befästningens konturer och gräsbetäckta vallar genomförts enligt plan. Etapp 3 planeras vara klar under 2010 och etapp 4 under 2011.
- På Skokloster har en av slottets takstolar bytts ut efter 340 år. Renoveringsarbetet skedde med ett hantverk som i största möjligaste mån liknade den metod som användes då grundkonstruktionen gjordes. Timmermännen använde sågar och yxor liknande de som användes på 1600-talet. För att nå stockens kärna och få samma såg- och huggytor var det viktigt att använda gamla hantverksmetoder. Ny värmepump finns nu på plats, som både är mer kostnadseffektiv och miljömässigt en bättre lösning.
- På Lövsfabriks herrgård har fönster renoverats och målats. Vidare har plåtarbeten på bland annat fönsterbeslag och stuprännor samt lagning och putsning av fasaderna gjorts. Strandmuren utmed dammen restaureras också.

- På residenset i Vänersborg har stora ombyggnadsåtgärder genomförts, bland annat ombyggnad av gamla bostaden och renovering av källaren.
- På Nyköpingshus med Kungstornet har ilagningar på fasaden gjorts med kalkputs samt avfärgning för att skapa samma färg som tidigare. Fönster och tak ommålades i oförändrade kulörer. Åtgärderna skedde med godkända material och enligt traditionella metoder.

Skogsbruk och markåtgärder

- Vi bedriver skogsbruk med naturhänsyn på hög nivå. Vi arbetar dels genom att frivilligt skydda mycket stora områden med höga naturvärden, dels genom objektsvis hänsyn vid avverkningsarbeten. Även naturvårdsbränning har genomförts. De ekologiska landskapsplaner vi framställt ger ett gott underlag för att långsiktigt arbeta med rätt naturvårdsåtgärder inom olika delar av innehavet.
- Ett antal aktiviteter för att öka natur- och kulturmiljövärden har genomförts, bland annat frihugning av ekar på Herrsäter, upprättande av handlingsplan för trädvård och återplantering på Kastellgården. Betesmarker har på ett flertal områden återställts genom röjning. Åtgärderna har resulterat i både bättre bete och en mer tilltalande landskapsbild.

Vårdprogram

- Vårdprogram har tagits fram som ett bra underlag för diskussioner med kunder och inför ombyggnader och förvaltning. Exempel på program för inrikes hyresfastigheter är: Naturhistoriska riksmuseet, Universitetshuset i Lund, Salsta Åkermark och Frövi. För Utrikes finns inga krav på vårdprogram men detta är ändå ett

bra arbetsredskap varför flera vårdprogram är under färdigställande. Vårdprogram för Tallinn, New Delhi, Istanbul GK, Berlins ambassad och Berlins residens samt Peking och Istanbul är klara.

Statliga målen för arkitektur, design och formgivning i samarbete

SFV strävar efter att uppnå målen genom att i det dagliga arbetet integrera modern gestaltning med kulturhistoriskt värdefulla miljöer, exempelvis:

- Förstudie för restaurering av Nationalmuseum, se sid. 18.
- Förstudie för Carolina Rediviva, Uppsala, se sid. 18.
- Ombyggnad av Boställshuset och Skridskopaviljongen på Skeppsholmen, se sid. 12.
- Korsal på Operan, Stockholm, sid. 12.
- För vård och utveckling av befästningar samverkar SFV med Fortifikationsverket, Statens försvarshistoriska museer, Statens maritima museer och Forsvarsmakten.
- SFV deltar i Sveriges arkitekters tävlingsnämnd, Stockholms skönhetsråd samt deltar i juryarbete för arkitektävlingar och arkitekturpriser.
- SFV har delat ut ett arkitekturpris till bäst gestaltade tillbyggnad/ombyggnad – Helgopriset.
- En ny skiss på Vasamuseets tillbyggnad har tagits fram som på ett bra sätt motsvarar de högt ställda krav som byggnaden i sig ställer.
- Inom ramen för projektet "Värdig entré, tillgänglighet i kulturarvsmiljö" – ett samverkansprojekt mellan SFV, Stockholms stad och EIDD design för alla – har ett lyftbord producerats för serietillverkning.
- Ett samverkansprojekt "Natur, kultur och vägarna dit" pågår med Banverket, Vägverket, Fortifikationsverket, Naturvårdsverket, Riksdagsförvaltningen och Riksantikvarieämbetet.

Projektet har som mål att utveckla kulturarvsturism och besöksmålsutveckling.

- Uppsala slott, besökscenter: arbetsgrupp bestående av representanter från kommunen, lokala turistorganisationen, hyresgäster på slottet samt SFV-personal har under året arbetat fram ett visionsprospekt för hur Uppsala slott med borggård kan bli ett helt nytt besöksmål. I projektet har slottsarkitekten prövat olika arkitektoniska lösningar för att skapa ett besökscentrum som ska kunna fungera på flera olika plan: besöksmottagning, servering, utställningsplats, arena, etc. Idéerna ligger i linje med SFV:s policy att inte förändra, störa eller förstöra befintlig bebyggelse.

Mätning av drift genom Driftrosen

- Mätningen 2009 är den sjätte mätningen som genomförts. Den här gången har dubbla mätningar gjorts både efter de kvalitetsmått som har använts sedan starten och efter en utvecklad modell. Trenden för SFV är god med höjda genomsnittsomdömen för samtliga fastighetsområden. Det är tydligt att vissa fastighetsområden och förvaltningsområden jobbat metodiskt och långsiktigt. Nästa mätning görs 2011. Utrikes fastigheter använder inte Driftrosen

utan kvalitetssäkrar driften gentemot upphandlingsavtalen.

Rapport om interna revisioner av utvalda processer i VSA (ledningssystem) 2009

- Brandskydd i SBM-fastigheter (statliga byggnadsminnen): revisionen gällde status på SBA-arbetet (systematiskt brandskyddsarbete) och hur väl rutinerna för systematiskt brandskyddsarbete i process för inrikes hyresfastigheter följs. Revisorernas analys: SBA bedrivs överlag på ett ändamålsenligt sätt. I tre av fyra reviderade objekt bedrivs ett fungerande SBA som uppfyller kravnivån. Generellt krävs mer utbildning och erfarenhetsutbyte för att förbättra det byggnadstekniska brandskyddet.
- Arbete med energieffektivisering: revisionen gällde hur kraven fungerar i styrande dokument samt rutinerna för systematiskt energiarbete i processen för inrikes hyresfastigheter/drift. Arbetet sköts professionellt och kunnigt. Det krävs dock en översyn av vissa rutiner och dokument samt ytterligare utbildning.
- Avfallshantering vid byggprojekt: revisionen gällde hur väl avfallshanteringskraven vid upphandling av rivningsentreprenad samt byggentreprenad följs. Revisioner kommer att

ske under en 2-3-årsperiod för att tillräckligt underlag av byggprojekt ska kunna utvärderas och jämföras. Revisorernas analys: De krav som ställs säkerställer god lagefterlevnad. Utmaningen framöver blir att följa upp efterlevnaden av kraven hos entreprenörer.

- Hyressättning: revisionen gällde hur kraven fungerar i styrande dokument om hyror och arrenden samt rutiner för hyressättning i processen för inrikes hyresfastigheter/ uthyrning. Revisionen visade på god kunskap om hyror och hyresnivåer och engagemang hos personalen. I övrigt ska rutiner dokumenteras och uppdateras i VSA samt kommuniceras internt.
- Affärsnytta i investeringsprojekt: revisionen gällde huruvida krav på lönsamhetskalkyl som används inför beredning av investeringsprojekt följs. Revisionen visar att personalen är kunnig inom området och att det finns ett nära och bra samarbete med hyresgästerna. I övrigt ska dokument i VSA stämma överens till innehåll och krav och kommuniceras internt.

Resultatredovisning från målstyrningen

Perspektiv Processer			
Planerade prestationer 2009	Mål	Utfall	Planering 2010, mått
En strategi för förvaltning av kronoholmar har tagits fram	1	1	Driftrosen - Generell projektmodell är implementerad Mål: 1 Antal interna revisioner av underhållsprocessen
Ökade natur- och kulturmiljövärden hos jordbruksegendomar i södra Sverige. Mäts: antal aktiviteter.	5	4	Mål: 3 Utvecklade underhållsupphandlingar Mål: 24 Antal utvecklingsplaner för prioriterade fastigheter Mål: 30 Minskad energiförbrukning %: Mål: 2 Kulturhistorisk kvalitetssäkring implementerad i berörda processer - operativa processägare är ansvariga och rapporterar Mål: 1
			Framtagen strategi för utveckling av skogs- och jordbruksegendomar i södra Sverige Mål: 1 Antal SBM med VÅP/totalt antal SBM Mål: 23

Perspektiv utveckling

Vi har nöjda, engagerade, kundorienterade medarbetare med hög kompetens och förändringsvilja samt bra ledare. Det är en grundförutsättning för att vara en kompetent förvaltare av kulturarvet. Vi mäter kontinuerligt våra medarbetares nöjdhet och hur vårt jämställdhetsarbete fungerar. Vi prioriterar kompetensutveckling. Stora satsningar görs såväl inom områdena ledarskap som inom medarbetarskap. Vi genomför även ett stort antal generella utbildningar inom olika områden – bland annat deltar alla medarbetare i en intern kulturarvsutbildning. Som första statliga myndighet tog SFV fram en hållbarhetsredovisning för 2008. Vi kommer att fortsätta göra årliga hållbarhetsredovisningar. Vi arbetar aktivt i olika former av nätverk i syfte att ständigt förbättra effektiviteten och kundnyttan.

Perspektivet omfattar frågor som rör medarbetare och kompetens, fastighetsutveckling och framtid inklusive miljö.

Mål och återrapporteringskrav

Mål från regleringsbrev 2009 med punkter från SFV:s strategiska plan (09-06-11), utdrag:

Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.

- För att åstadkomma förutsättningar för lämpliga verksamheter i fastigheterna ska SFV arbeta mer med fastighetsutveckling. Detta innebär utveckling av objektvisa strategier för vilka användningar som är lämpliga för respektive kulturmiljö.
- Inom förvaltningen av kronoholmar behövs såväl en generell som flera särskilda strategier för olika kategorier av kronoholmar. I avvaktan på utvecklingen av dessa strategier underhålls infrastrukturen. Fastighetsutvecklande åtgärder vidtas endast när den samlade ekonomin i verksamhetsgrenen Mark så medger.
- När det gäller hyresfastigheter ska fastighetsutveckling vara ett vanligt förekommande inslag i uthyrningsverksamheten.

Förordning 2008:747: Myndigheten ska redovisa de åtgärder som har vidtagits i syfte att säkerställa att kompetens finns för att fullgöra sina uppgifter. I redovisningen ska ingå en bedömning av hur de vidtagna åtgärderna sammantaget har bidragit till fullgörandet av dessa uppgifter.

- SFV ska särskilt arbeta med en framåtsyftande kompetensförsörjning och sträva efter en organisationskultur som präglas av generositet och möjlighet till ansvarstagande.
- Utgångspunkten är de välkända ledorden Respekt, Mod och Glädje. Den fysiska och den psykiska arbetsmiljön ska förbättras genom en kombination av verksgemensamma och enhets- eller områdesvisa åtgärder.
- Benchmarking ska göras mellan liknande objekt samt mellan extern och intern drift.

Statens fastighetsverk ska verka för att de statliga målen för miljön uppnås.

Statens fastighetsverk ska under 2009 låta miljöklassa minst en av sina fastigheter enligt Bygga-bodialogens metod för miljöklassning. Resultat och erfarenheter av miljöklassningen ska redovisas i samband med årsredovisningen.

- SFV:s jord- och skogsegendomar ska utvecklas så att bärkraften och natur- och kulturmiljövärden ökar utifrån skogspolitiken produktions- och miljömål.

Strategiskt mål för 2010 :

- **SFV har en framgångsrik verksamhet genom ständig förbättring samt kompetenta och engagerade medarbetare.**

Åtgärder i urval

Förvalta och utveckla

- Förslag till SFV:s fastighetsbestånd genom Kulturfastighetsutredningen, där SFV har gjort en översyn av vilka fastigheter staten av kulturhistoriska skäl ska äga och förvalta. Regeringsuppdraget har rapporterats. Enligt utredningen är det cirka 50 fastigheter (av sammanlagt 550 från SFV, Riksantikvarieämbetet, Fortifikationsverket och Sjöfartsverket) som inte uppfyller urvalskriterierna och därför inte nödvändigtvis behöver förvaltas av staten.
- Statens fastighetsverk fick regeringens uppdrag att göra en förstudie gällande förutsättningarna för renovering och ombyggnad av Nationalmuseum i Stockholm. Resultatet visar att renoveringsbehovet är akut. Byggnaden har stora tekniska och arbetsmiljömässiga brister och fungerar inte längre för dagens museiverksamhet. Förstudien är utformad med ett förslag som ur arkitektoniskt perspektiv är på mycket hög och modern nivå. Regeringen begärde komplettering av förstudien. Kompletteringen visar att en genomgripande renovering är ofrånkomlig, men att byggnadens stängningstid kan förkortas med cirka tre år genom att kortsiktigt åtgärda akuta brister.
- Stadsförnyelse i Klara. Nya Klara är samlingsnamnet för en rad projekt som kommer att ske i Stockholmsområdet Södra Klara framöver. Målet med projektet är att SFV ska erbjuda hyresgästen Regeringskansliet goda och effektiva kontorslokaler i Klara, och att stadsmiljön ska vara en tillgång för besökare och arbetande i området.
- Banverkets projekt Citybanan påverkar miljön på Riddarholmen. Banverket har kommit igång med sina arbeten i anslutning till Riddarholmen avseende den södra delen av city. Inför etappen av norra delen, då sprängningar ska ske

under Riddarholmen, har vi efterfrågat ett fördjupat samarbete med Banverket och krävt förtydliganden avseende deras kontrollplan. Återställandet efter Citybanan ger potential för förändringar av den yttre miljön.

Åtgärder för att nå de nationella miljö kvalitetsmålen

- Användningen av fossilt bränsle har minskats till mindre än 5 % i inrikes- och bidragsfastigheter.
- SFV har under 2009 låtit genomföra en miljöklassning enligt Bygga-Bo-dialogens modell för Observatoriet i Saltsjöbaden, Stockholm. I klassningen får byggnaden betyget Brons. Där anges ett antal åtgärdsförslag som vi kan genomföra för att höja betyget till Silver. De åtgärder som föreslås liknar de som framkommit i våra energideklarationer, varför SFV hänvisar till energieffektiviseringsprojektets förslag. Resultatet för mätningen är preliminärt då Bygga-Bo-dialogen lagts ner och en intresseförening som har tagit vid inte har beslutat om certifierande organ. SFV ser mycket positivt på denna lite enklare modell som är anpassad till svenska förhållanden och rapporten miljöklassningen föreslår ett antal åtgärder för att förbättra miljöprestandan i byggnader. Eftersom dokumentationskraven är omfattande ser SFV det som svårt att genomföra klassningar på alla byggnader. Däremot går det att göra på nyligen renoverade objekt. SFV har under året inarbetat klassningens krav för nybyggnad i miljöprogrammet för ombyggnaden av kvarteret Loen och har ambitionen att den ska uppfylla minst Silver efter ombyggnaden. SFV återkommer med erfarenheter hur det går att använda klassningen vid ombyggnad.
- Solcellerna som under 2008 installerades i Kairo, Canberra och Tel Aviv har utvärderats och förhoppningsvis kommer erfarenheterna att

leda till fler installationer. I dagsläget är det inte ekonomiskt intressant utan nya bidrag.

- En förstudie har genomförts för att undersöka möjligheterna att etablera vindkraft på de marker SFV förvaltar. Förstudien pekar på 31 möjliga platser som ska utredas vidare.
- Carolina Rediviva: glaspartier har bytts på den norra delen vilket inneburit stora energibesparingar. Trots att glasbytet bara berör en del av fastigheten, 215 kvm, beräknas besparingen bli motsvarande 38 procent av lokalens totala energi-användning.

Energieffektiviseringsprojekt

- SFV har påbörjat ett utvecklingsprojekt om energieffektivisering utifrån Energieffektiviseringsutredningens slutbetänkande "Vägen till ett energieffektivare Sverige" (SOU 2008:110) och SFV ska bidra till att det nationella energieffektiviseringsmålet uppnås och föregå med goda exempel. Målet med projektet är att ge förutsättningar för att SFV:s energieffektiviseringsmål för 2016 på 26 % uppnås (basårsvärdet är genomsnittet av 2001-2005 års användning). Även kvalitetssäkring av tidigare energisiffror är en viktig del av projektet.

Energianvändning 2009

SFV arbetar kontinuerligt med att förbättra driften av sina fastigheter, bland annat med energieffektiviseringsåtgärder. Redovisning av energianvändningen fördelas per verksamhetsgren. Nyckeltalet för använd energi per kvm varierar mellan verksamhetsgrenarna och mellan enskilda fastigheter inom samma verksamhetsgren. Det beror dels på verksamhet, dels på typ av byggnad. I alla världsländer finns inte tillförlitliga mätningar på energianvändning att tillgå för Utrikes hyresfastigheter. För att siffran ska bli så korrekt som möjligt innehåller den därför även beräknad energianvändning. Inom SFV

förekommer frikyla, exempelvis sjövat-tenkyla, som vi inte mäter överallt och därför inte syns i redovisningen. Den totala energianvändningen har ökat till 275 (246) GWh. Anledningen är främst att 2009 var kallare än 2008.

Energianvändning*		
Total energi kWh/m ²	2009	2008
Verksamhetsgren		
Inrikes	180	165
Utrikes	185	169
Bidragsfastigheter	101**	105
Mark	0	0

* SFV har inte tillgång till den totala energianvändningen för cirka 12 % av ytan gällande inrikes hyresfastigheter och motsvarande cirka 25 % för inrikes bidragsfastigheter, främst beroende på att hyresgästerna här har egna energiavtal. Detta medför att nyckeltalen blir svåra att jämföra.

** Kvalitetssäkring av årets och 2008 års siffror kommer att göras varför dessa kan komma att justeras.

Kommande energiredovisning

Målet var att utveckla uppföljningen med att använda enheten tempererad area, A temp*, i nyckeltalsberäkningarna, vilket vi kommer att arbeta för under 2010. SFV:s årsuppföljning och redovisning blir även fortsättningsvis mätt i kWh/kvm men kommer att ge ett mer relevant nyckeltal för energianvändning.

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

Mediakostnad 2009

I tabellen nedan visas mediakostnader- nas fördelning per verksamhetsgren och nyckeltal. I summan ingår kostnad för vatten och avlopp. Största anledningen till kostnadsökningen är de höjda energipriserna under året, främst kostnaden för el. Mediakostnaden exklusive vatten- och avlopp, det vill säga energikostnaden, uppgår 2009 för Bidragsfastigheter till 19,2 (17,4) mkr, Inrikes hyresfastigheter till 158,7 (152,1) mkr, och för Utrikes hyresfastigheter till 19,5 (18,1) mkr samt Mark 0,4 (0,5) mkr, vilket totalt för SFV blir 197,8 (188, 1) mkr.

Mediakostnad, mkr

Total mediakostnad	2009	2008	2007
Verksamhetsgren			
Inrikes	165	160	149
Utrikes	22	20	17
Bidragsfastigheter	21	19	19
Mark	1	1	1
Summa	209	200	186

Medarbetare och kompetensutveckling

Mål för verksamheten sätts utifrån kompetensstrategierna och då dessa uppfylls bedöms åtgärderna vara tillräckliga för att säkerställa att SFV har kompetens för att fullgöra sina uppgifter.

Kompetensstrategi

■ En kompetensstrategi tas årligen fram inom varje enhet och fastighetsområde där den samlade kompetensen för framtiden kartläggs. Den önskade kompetensgraden värderas och jämförs med den nuvarande och därefter utformas kompetensstrategier lokalt. Utifrån dessa hålls utvecklings- samtal och utvecklingsplaner upprät- tas.

Chefer och ledare

■ SFV:s chefs- och ledarutveckling drivs med målet att våra chefer ska bli medvetna om ansvaret som följer med rollen samt ge kunskap och kompetens att leva upp till detta. Exempelvis har vi startat en introduktionsutbildning för nya chefer där varje deltagare får en individuell utvecklingsplan. 14 nya chefer har genomgått utbildningen som rönt stor uppskattning från deltagarna. Ett mentorskapsprogram för nya chefer har genomförts i samarbete mellan några myndigheter och verk i Upp- dragssektorn. Syftet var att överföra erfarenheter och vi har haft både mentorer och adepter som deltagit i programmet, som var mycket uppskat- tat och kommer att fortsätta.

■ En så kallad Plantskola har genom-

förts med 14 deltagare. Syftet med Plantskolan är att utveckla och ta tillvara potentiella och informella ledare. En första undersökning visar att ungefär 60 % av deltagarna inom två år har gått vidare till högre positioner internt och externt. Deltagarna har bland annat agerat internt som coacher och workshopledare. Resultatet av en ny undersökning kommer under våren.

Övrig utbildning

■ En generell utbildningsplan fastställs årligen utifrån den process som inleds med utvecklingssamtal mellan chef och medarbetare. Under året har generella utbildningar genomförts inom områ- dena tillgänglighet, fastighetsekonomi, ekonomisystemet, upphandling samt utredningsmetodik. En introduktions- utbildning för nyanställda samt en miljöutbildning är obligatorisk. För att stärka kunskapen och förståelsen om vårt unika kulturarv samt skapa ett gemensamt förhållningssätt till vårt uppdrag har en intern utbildning tagits fram som omfattar alla anställda. Antalet interna utbildningsdagar per anställd för år 2009 uppgår till 4,2 (2008: 4,1).

Rekryteringar

■ SFV har ett stabilt rekryteringsbehov som förväntas öka de närmaste åren med anledning av kommande pen- sionsavgångar. Under året har 51 rekryteringar påbörjats, varav 44 har genomförts och avslutats. Under 2008 genomfördes 75 (65) stycken.
■ Ett elektroniskt rekryteringsverktyg har underlättat det administrativa arbetet. Flest rekryteringar har skett inom området fastighetsförvaltning.

Medarbetarundersökning 2009

SFV gör vartannat år en medarbetare- undersökning – Nöjd Medarbetar Index (NMI). Resultatet visar både ökad svarsfrekvens, 91 (81) %, och ökat index 69 (65). Öppenhet, engagemang och trivsel, arbetsmiljö och medarbeta- rarskap är de arbetsplatsfaktorer som fått allra högst NMI-värden. Faktorn-

trygghet har varit och är ett prioriterat område med index 66 (62).

Jämix

För att få en uppfattning om hur SFV ligger till i fråga om jämställdhet har SFV medverkat i Nyckeltalsinstitutets sammanställning av jämställdhetsindex, JÄMIX. Medianvärde var 107 poäng, SFV fick 147 poäng, vilket räknas som mycket bra. Det företag som hade högst värde nådde 169 och

lägsta värde var 63. Det var första gången som SFV medverkade och vi har för avsikt att vara med en gång om året.

Medarbetare i siffror

Medelantalet anställda under året uppgår till 382 personer. Personalomsättningen har varit 13 % under året. Genomsnittsåldern är oförändrad och är 47 år (47 år).

Medeltal årsarbetskraft 2009

- Kvinnor 48 % (47 %)
- Män 52 % (53 %)

Jämställdhet, medeltal:

- Andel kvinnor inom SFV: 48 % (47 %)
- Andel kvinnor på direktionnivå 43 % (40 %)
- Andel kvinnor i chefsbefattning 44 % (33 %)

NMI			
Mål 2009	Utfall 2009	Utfall 2008	Utfall 2006
67	69	65	64

Jämix, nollmätning	
Utfall 2009	Mål 2010
147	150

Sjukfrånvaro	2009	2008	2007	2006
Total sjukfrånvaro i % av ordinarie arbetstid	2,0	2,3	3,3	4,4
därav långtidssjukskrivna	7,1	9,1	8,8	9,4
Fördelad på kön				
kvinnor	2,3	2,4	3,5	3,1
män	1,7	2,3	3,2	5,4
Fördelad efter ålder				
anställda -29 år	1,7	1,6	2,0	5,3
anställda 30-49 år	1,5	1,8	2,7	2,9
anställda 50- år	2,6	2,9	4,1	5,8

	Antal anställda 2009-01-01 (2008-01-01)			Antal anställda 2009-12-31 (2008-12-31)		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
GD och staber vid huvudkontoret	85 (83)	40 (39)	123 (122)	92 (85)	38 (40)	130 (125)
Fastighetsområden	95 (89)	154 (159)	249 (248)	95 (90)	163 (161)	258 (251)
Totalt	180 (172)	194 (198)	374 (370)	187 (175)	201 (201)	388 (376)

Resultatredovisning från målstyrningen

Perspektiv Utveckling	Mål	Utfall	Planering 2010, mått
Planerade prestationer 2009			
SFV är en attraktiv och trygg arbetsgivare Måts: NMI (mät vartannat år)	67	69	Nöjd medarbetarindex, NMI Mål: 71, 2011
Objekt som är SBM omfattas av vårdprogram	29	27	NMI: Fokus på trygghet Mål: 68, 2011
Relevanta objekt omfattas av vårdprogram	6	5	Resultat av JÄMIX Mål: 150
Öppet hävdad landskap	5	5	Antal platser/ personer i Lyft Mål: 39
Inga skador p.g.a. skogsbruk på kända kulturlämningar	100	100	
Energieffektiva byggnader: energideklarerade byggnader	310	231	
Ingen egenproducerad värme baserad på fossila bränslen	33	31	
Radonsäkra byggnader	37	31	
Inga ozonnedbrytande ämnen i våra kylanläggningar	2	1	

Köp och försäljning av fastigheter

Statens fastighetsverk har under året fortsatt avvecklingen av de fastigheter som övertogs från de allmänna försäkringskassorna den 1 januari 2005. Fyra mindre fastigheter i Skåne (Bjuv, Burlöv, Höganäs och Trelleborg) och ett före detta länskontor i Östersund har avyttrats. Dessutom har verket sålt tre före detta civilförsvarsförråd i Bollebygd, Härryda respektive Kungsbacka. Försäljningar i utlandet avser personalbostäder i Windhoek, Namibia, samt Managua, Nicaragua. Överskott från försäljning av markfastigheter avser främst en tomt på Käringön i Orust kommun.

Under året har SFV förvärvat ett markområde i anslutning till Svartsjö kungsgård från Stockholms kommun.

Årets överskott från fastighetsförsäljningar uppgår till 5 mkr. Av försäljningsintäkten har 0,7 mkr överförts till Samefonden enligt bestämmelser i rennäringsförordningen (SFS 1993:384). Överskottet kommer att levereras in till statens checkräkning i samband med överlämnandet av årets bokslut till regeringen.

Investeringar

Som investering redovisas förutom köp och nybyggnad också om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär.

Årets investeringar uppgår till 406 mkr. Om- och tillbyggnader har genomförts till ett värde av 398 mkr. Resterande 8 mkr avser inköp av inredning i länsresidensen.

Investeringar i byggprojekt (mkr)	Utfall 2009	Budget 2009	Avvikelse
Verksamhetsgren			
Inrikes fastigheter	346	752	-406
Utrikes fastigheter	46	63	-17
Markfastigheter	7	38	-31
Summa investeringar	398	853	-455

Årets investeringar i de största projekten (mkr)	Årets investeringar	Totalt investerat	Beräknad slutkostnad
Projekt			
Boställshusen, Skeppsholmen (hotellet), ombyggnad	55	119	119
F.d. Min- och torpedverkstäderna, Skeppsholmen, ombyggnad	44	68	80
Regeringskvarteret Loen, Stockholm, ombyggnad	41	52	599
Kammarrättens salar, Riddarholmen, Stockholm	28	31	40
Operans korsal, Stockholm	26	44	44
Gamla Riksarkivet, Riddarholmen, Stockholm, ombyggnad	15	22	150
Istanbul, Turkiet, jordbävningssåtgärder	11	12	14

Förklaringar till större avvikelser mellan utfall och budget redovisas kortfattat nedan

Inrikes hyresfastigheter

Årets investeringar i inrikes hyresfastigheter understiger budget med -406 mkr.

Följande större projekt påverkas av långa beslutstider från regeringen:

- Loens om- och tillbyggnad hade ett utfall på endast 41 mkr jämfört med planerat 178 (-137) mkr.
- Ombyggnaden av Gamla Riksarkivet hade planerats till 48 mkr men utfallet blev endast 15 (-33) mkr.
- Regeringsrättens ombyggnad (Kammarrättens hus/Sparreska palatset) har utfall på 8 mkr men planerades till 19 mkr (-11 mkr).

Följande större projekt har påverkats av beslut från kund:

- Ombyggnad av NRM Botaniska museet var planerat till 63 mkr men projektet i den omfattningen kommer troligen att läggas ner. Upparbetad kostnad 2009 blev endast 4 (-59) mkr.
- Docka för u-båt i Karlskrona har försenats då finansieringen varit oklar för Sveriges Maritima museer (-25 mkr).
- Ombyggnad av såväl Fysbot, Botaniska trädgården, (-15 mkr) som Carolina Rediviva (-31 mkr) i Uppsala, har senarelagts (sammanlagt -46 mkr).
- Ombyggnad av såväl Västra Stallet i kvarteret Krubban som västra delen av Krubbans hus i Stockholm har utgått, totalt -29 mkr.

Utrikes hyresfastigheter

Årets investeringar i byggprojekt utomlands understiger budget med -17 mkr. Endast smärre justeringar (under 5 mkr per projekt).

Mark

Årets investeringar i markfastigheter understiger budget med -31 mkr. Den totala investeringsvolymen på 38 mkr påverkades av ett antal projekt som utgick på grund av neddragningar, bland annat ombyggnad Lillö ladugård i Kristianstad -9 mkr samt ny ladugård på Läckö i Linköping, -6 mkr.

Kostnader för projektförseningar

Kostnad relaterad till projektförseningar i kvarteret Loen på grund av sena investeringsbeslut uppskattas till 22 mkr varav 19 mkr avser vakanskostnad/intäktsbortfall på grund av uppskjuten inflyttning under 2012.

Projektförseningar i Kammarrättens hus/Sparreska palatset uppskattas generera en merkostnad om 8 mkr där 7 mkr avser vakanskostnad/intäktsbortfall 2011, då inflyttningen är uppskjuten 6 månader.

Övriga ökade kostnader på grund av sena investeringsbeslut i dessa projekt härrör sig till ökade projektorganisationskostnader och belastar 2009 års resultat.

Verksamhetsgrenarna, ekonomisk redovisning

Overhead, årets kostnad

Årets kostnad för overhead uppgår totalt till 107 mkr (105 mkr). Overheadkostnaden är utfördelad per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning.

2009 års kostnad för overhead är 2 mkr högre än 2008 och 15 mkr högre än för 2007. Av innevarande års kostnader avser 15 mkr tillfälliga projekt,

exempelvis regeringens utredningsuppdrag avseende förvaltning av kulturfastigheter, införande av ny IT-styrning och ett strukturerat operativt arbete i linje med "ITIL" - en internationell "best practise"-metod, införande av förbättrad IT-säkerhet, ökade satsningar på areahanteringssystem samt ny miljökommunikation.

Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter

	2009-01-01	2008-01-01	2007-01-01
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Inrikes hyresfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	1 672 256	1 672 947	1 582 100
Intäkter av anslag	0	0	10 872
Bidrag/övriga verksamhetens intäkter	128 742	111 385	75 459
Summa verksamhetens intäkter	1 800 998	1 784 332	1 668 431
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-874 619	-816 302	-755 123
Sysselsättningsåtgärder	0	0	-10 872
Övriga verksamhetskostnader	-142 075	-134 910	-104 275
Summa verksamhetens kostnader	-1 016 694	-951 212	-870 270
Verksamhetens driftnetto	784 304	833 120	798 161
Avskrivningar	-261 878	-230 993	-205 291
Resultat efter avskrivningar	522 426	602 127	592 870
Fördelning av overheadkostnad	-69 713	-68 231	-58 611
Resultat efter avskrivningar och overhead	452 713	533 896	534 259
Fastigheternas bokförda värde			
Pågående byggprojekt bokfört värde	345 158	298 888	632 511
Lokalarea m²			
Driftkostnad	-296 671	-274 969	-264 574
Underhållskostnad	-577 948	-541 333	-490 549
Administrationskostnad	-36 745	-32 785	-28 971
Hysesintäkt kr/m ²	1 361	1 374	1 284
Driftkostnad kr/m ²	-241	-226	-215
Underhållskostnad kr/m ²	-470	-445	-398
Administrationskostnad kr/m ²	-30	-27	-24
Driftnetto kr/m ²	638	684	648

Driftnettot, som uppgår till 784 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. Overhead-kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead-kostnad minskar med 81 mkr jämfört med 2008, vilket motsvarar en minskning med 15 %. Intäkter för bidrag/övriga intäkter är högre jämfört med motsvarande period föregående år. Till största delen avser det restvärdeslösen för gjord investering då Räddningsverket efter regeringsbeslut lägger ner sin verksamhet i Rosersberg. Motsvarande belopp återfinns som nedskrivning. Ytterligare förklaring till att avskrivningarna ökar är genomförda tillgångsredovisningar för färdigställda byggpro-

jekt, bl.a. innehåller innevarande år helårsutfall för Centralposthuset i Stockholm. Ökade administrationskostnader hänförs till omklassificering av lönekostnader från bidragsfastigheter till inrikes hyresfastigheter p.g.a. ändrad fördelningsnyckel men även till att lokalkostnad, tidigare år bokförd som overhead, nu belastar administrationskostnader. Vakansgraden för inrikes hyresfastigheter uppgick i december till 5 (4) %, exklusive försäkringskassfastigheter som är under avveckling.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead minskar med 82 mkr jämfört med 2007. Detta motsvarar en minskning med 15 %. Största förklaringen till detta är en ökad volym underhålls-åtgärder. Större åtgärder har exempelvis utförts innevarande år i Gamla Riksarkivet på Riddarholmen i Stockholm i samband med pågående investeringsprojekt, utvändiga reparationsarbeten på Göteborgs universitet samt fasad-, tak- och fönsterreparationer i Kv. Krubban i Stockholm. Dessutom har hyresgäst-anpassningarna ökat jämfört med 2007.

Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Utrikes hyresfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	380 325	379 105	369 442
Bidrag/övriga verksamhetens intäkter	12 577	8 768	23 421
Summa verksamhetens intäkter	392 902	387 873	392 863
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-149 471	-158 920	-136 428
Övriga verksamhetskostnader	-17 053	-16 721	-33 060
Summa verksamhetens kostnader	-166 524	-175 641	-169 488
Verksamhetens driftnetto	226 378	212 232	223 375
Avskrivningar	-62 865	-62 255	-56 838
Resultat efter avskrivningar	163 513	149 977	166 537
Fördelning av overheadkostnad	-15 341	-15 000	-12 268
Resultat efter avskrivningar och overhead	148 172	134 977	154 269
Fastigheternas bokförda värde	2 564 443	2 615 516	2 594 524
Pågående byggprojekt bokfört värde	46 181	17 890	67 724
Lokalarea m ²	157 009	156 809	157 519
Driftkostnad	-65 285	-60 450	-55 386
Underhållskostnad	-84 186	-98 470	-81 042
Administrationskostnad	-7 479	-9 460	-7 069
Hyresintäkt kr/m ²	2 422	2 418	2 345
Driftkostnad kr/m ²	-416	-386	-352
Underhållskostnad kr/m ²	-536	-628	-514
Administrationskostnad kr/m ²	-48	-60	-45
Driftnetto kr/m ²	1 442	1 353	1 418

Driftnettot, som uppgår till 226 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. Overhead-kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead-kostnader ökar med 13 mkr jämfört med 2008, vilket motsvarar en förbättring med 10 %. Bidrag/övriga verksamhetsintäkter är 4 mkr högre jämfört med föregående år. Detta förklaras dels av högre intäkter för evenemang i House of Sweden, Washington DC, dels av fler hyresgästpassningar. Underhållskostnaderna minskar med 14 mkr hänförligt till lägre volym underhållsprojekt innevarande år p.g.a. Sveriges EU-ordförandeskap under

1 juli till 31 december. Den svaga kronan har medfört en 10 %-ig ökning för de drift- och underhållskostnader som köps i lokal valuta, vilket ger extra påverkan i och med att samtliga hyresintäkter erhålls i svensk valuta. Övriga verksamhetskostnader ökar främst beroende på ovan nämnda hyresgästpassningar. Vakansgraden för utrikes hyresfastigheter uppgick i december till 2 (3) %.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead minskar med 6 mkr jämfört med 2007. Detta motsvarar en minskning med 4 %. Största förklaringen till detta är ökade driftkostnader, varav ökade mediakostnader står för halva ökningen. 2007 års övriga verksamhetsintäkter var höga beroende på en ersättning på 15 mkr för en vattenskada. Även övriga verksamhetskostnader var höga 2007. Bl.a. beroende på evakueringskostnader vid renovering av Sveriges EU-kansli i Bryssel samt hyreskostnader för House of Sweden.

Verksamhetsgren Bidragsfastigheter

	2009-01-01	2008-01-01	2007-01-01
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Bidragsfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	48 071	46 746	47 396
Intäkter av anslag	304 127	290 220	245 555
Bidrag/övriga verksamhetens intäkter	5 449	4 696	14 563
Summa verksamhetens intäkter	357 647	341 662	307 514
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-327 570	-298 624	-280 226
Sysselsättningsåtgärder	0	0	-161
Övriga verksamhetskostnader	-15 201	-22 480	-14 821
Summa verksamhetens kostnader	-342 771	-321 104	-295 208
Verksamhetens driftnetto	14 876	20 558	12 306
Avskrivningar	-762	-7 282	-577
Resultat efter avskrivningar	14 114	13 276	11 729
Fördelning av overheadkostnad	-13 963	-13 345	-11 729
Resultat efter avskrivningar och overhead	151	-69	0
Lokalarea m ²	345 831	359 222	367 362
Driftkostnad	-59 423	-53 778	-52 990
Underhållskostnad	-268 147	-244 846	-227 236
Administrationskostnad	-7 479	-11 105	-10 884
Hysesintäkt kr/m ²	139	130	129
Driftkostnad kr/m ²	-172	-150	-144
Underhållskostnad kr/m ²	-775	-682	-619
Administrationskostnad kr/m ²	-22	-31	-30
Driftnetto kr/m ²	43	57	33

Driftnettot, som uppgår till 15 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. Overhead-kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead-kostnader är i nivå med 2008 års resultat eftersom denna verksamhetsgren har nollresultatkrav. Bidrag/övriga verksamhetsintäkter ökar jämfört med föregående år bl.a. beroende på ett energibidrag till Carlstens fästning. Övriga verksamhetskostnader minskar p.g.a. högre marknadsföringskostnader föregående år då "Hemliga rum" genomfördes samt omfördelad lönekostnad innevarande år från bidragsfastigheter till inrikes hyresfastigheter. Av ökade driftkostnader på knappt 6 mkr består en tredjedel av ökade mediakostnader. Övriga avvikelser avser bl.a. åtgärder för att på sikt minska kostnaderna genom riktade satsningar på energibesparande åtgärder, ny brandorganisation vid Drottningholms slott samt kostnader för Nyköpings

hus där kommunen tidigare har stått för kostnaderna. Underhållskostnaderna ökar med 23 mkr jämfört med föregående år, vilket bl.a. har möjliggjorts genom att SFV fått högre anslag innevarande år och volymen underhållsåtgärder därmed har kunnat ökas. Föregående år påverkades avskrivningarna med 7 mkr, beroende på att en byggnad vid Drottningholms slott förvärvades och direktavskrevs då den klassificerades som bidragsfastighet. I utfallet har medel anslagssparats för att säkerställa en effektiv process för omfattande ombyggnadsåtgärder innevarande och nästa år. Vakansgraden för bidragsfastigheter uppgick i december till 2 (3) %.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead-kostnader är i nivå med 2007 års resultat. Bidragsfastigheterna finansieras med anslag och 2009 års anslag är 59 mkr högre än 2007 års anslag, vilket har inneburit att omfattningen av underhåll har kunnat öka. Större åtgärder innevarande år är bl. a. reparationer och ombyggnader av Haga slott, Läckö slott och Drottningholms slott. 2007 års bidrag var höga beroende på erhållna energi- och EU-bidrag.

Verksamhetsgren Mark

	2009-01-01	2008-01-01	2007-01-01
	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Markfastigheter (tkr)			
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	33 602	30 941	28 617
Intäkter av anslag	0	0	2 946
Bidrag/övriga verksamhetens intäkter	37 441	49 928	63 871
Summa verksamhetens intäkter	71 043	80 869	95 434
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-56 809	-78 142	-79 906
Sysselsättningsåtgärder	0	0	-3 000
Övriga verksamhetskostnader	-11 428	-21 188	-14 041
Summa verksamhetens kostnader	-68 237	-99 330	-96 947
Verksamhetens driftnetto	2 806	-18 461	-1 513
Avskrivningar	-7 563	-6 756	-6 063
Resultat efter avskrivningar	-4 757	-25 217	-7 576
Fördelning av overheadkostnad	-8 205	-8 857	-9 750
Resultat efter avskrivningar och overhead	-12 962	-34 074	-17 326
Fastigheternas bokförda värde	1 453 407	1 459 952	1 438 131
Pågående byggprojekt bokfört värde	7 037	8 029	17 418
Virkeslager vid årets slut för skog i norr	371	431	458
Virkeslager vid årets slut för skog i söder	0	0	3 816
<i>Nyckeltal för det norrländska skogsbruket</i>			
Försåld volym m ³ fub*	63 167	67 891	69 644
Medelpris kr/m ³ fub	313	402	326
Total avverkad volym m ³ fub	23 610	34 099	35 307
Medelpris leveransvirke	343	498	368
Drivning kr/m ³ fub	167	131	148
Rotposter m ³ fub	35 579	37 335	24 261
Medelpris rotposter m ³ fub	312	343	290
Skogsvård ha	2 710	2 998	4 385
<i>Nyckeltal för skogsbruket i södra Sverige</i>			
Försåld volym m ³ fub	35 978	22 930	69 407
Medelpris kr/m ³ fub	262	359	324
Total avverkad volym m ³ fub	15 940	9 077	75 106
Medelpris leveransvirke	326	384	324
Drivning kr/m ³ fub	162	127	163
Rotposter m ³ fub	19 333	8 393	0
Medelpris rotposter m ³ fub	214	355	0
Skogsvård ha	309	613	1 066

*fub: fast under bark

Driftnettot, som uppgår till 3 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. Overhead-kostnader har fördelats per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead-kostnader har förbättrats med 21 mkr jämfört med 2008. Övriga verksamhetsintäkter är lägre innevarande år, framför allt för den skogliga verksamheten i norra Sverige. Virkespriserna har sjunkit till följd av lågkonjunkturen. Virkesförsäljningen har ökat kraftigt i södra Sverige då föregående år innehöll mycket planeringsarbete eftersom SFV återtog förvaltningen från Skogssällskapet. Avverkad volym i egen regi har minskat p.g.a. omfördelning från leveransvirke till rotpostförsäljning. Arealerna av utförda skogsvårdsåtgärder varierar ofta mellan

åren. Drift- och underhållskostnaderna minskar med 21 mkr, varav 17 mkr avser underhåll i investeringsprojekt, då några lite större underhållsarbeten i investeringsprojekt genomfördes föregående år. Den högre kostnaden föregående år för övriga verksamhetskostnader hänförs till återuppbyggnad efter brandskador Stora Kungsladugården. Försäkringsersättning från Kammarkollegiet väntas år 2010. Även ersättning från Naturvårdsverket p.g.a. skyddsvärda skogar om 8 mkr förväntas bli klar under 2010. Högre avskrivningar beror på färdigställda och tillgångsredovisade investeringsprojekt.

2009 års resultat efter avskrivningar och overhead har förbättrats med 4 mkr jämfört med 2007. Såväl intäkter som kostnader har minskat innevarande år jämfört med 2007. Större avvikelser avser bl. a. några större underhållsarbeten i investeringsprojekt 2007 samt ersättning för stormskador och intäkter för avverkning i södra Sverige.

Verksamhetsgren Övrigt

Uppdragsverksamhet

Uppdragsverksamheten avser genomförda uppdrag med anknytning till byggande eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad och årets överskott avser främst ersättning för förvaltningsuppdrag för UD:s räkning utomlands samt förvaltning av jordbruksegendomar inrikes på uppdrag av Fortifikationsverket. Årets överskott uppgår till knappt 1 mkr (1 mkr).

Donationsmedel

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras i förvaltningen av Stenhammars slott i Flens kommun. Marknadsvärdet uppgick 2009-12-31 till 40 mkr (29 mkr). Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets avkastning på andelarna i konsortiet uppgår till 1 mkr (2 mkr). Överskottet på 1 mkr skall användas för att täcka förvaltningskostnader avseende Stenhammars slott. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav.

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden		2 134 254	2 129 740
Uppdragsverksamhet	R1	3 016	1 718
Intäkter av anslag	R2	304 127	290 220
Intäkter av bidrag	R3	7 582	13 388
Övriga verksamhetsintäkter	R4	176 899	162 102
Summa verksamhetens intäkter		2 625 878	2 597 168
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	R5	-1 408 469	-1 352 011
Uppdragsverksamhet	R1	-2 377	-855
Övriga verksamhetskostnader	R6	-289 045	-298 758
Summa verksamhetens kostnader	R7	-1 699 891	-1 651 624
Verksamhetsutfall före avskrivningar		925 987	945 544
Avskrivningar och nedskrivningar	R8	-337 344	-309 878
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		588 643	635 666
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	R9	4 861	22 156
Finansiella kostnader	R10	-327 226	-396 154
Summa finansiella intäkter och kostnader		-322 365	-373 998
Överskott före fastighetsförsäljningar		266 278	261 668
Intäkter fastighetsförsäljningar		45 631	1 349 344
Kostnader fastighetsförsäljningar		-40 840	-729 598
Netto fastighetsförsäljningar	R11	4 791	619 746
Årets överskott	R12	271 069	881 414

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter	B1	5 862	7 654
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 862	7 654
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	7 967 785	8 172 172
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 552 756	5 552 647
Förbättringskostnad annans fastighet	B5	10 088	10 985
Arbetsmaskiner, bodar m.m.	B6	1 558	1 668
Inventarier, transportmedel m.m.	B7	35 548	38 571
Pågående anläggningstillgångar	B8	565 119	324 808
Summa materiella anläggningstillgångar		14 132 854	14 100 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	26 737	26 737
Andra långfristiga fordringar	B10	174	389
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 911	27 126
Summa anläggningstillgångar		14 165 627	14 135 632
Varulager m.m.			
Varulager och förråd	B11	371	431
Summa varulager m.m.		371	431
Fordringar			
Kundfordringar		63 618	67 901
Fordringar hos andra myndigheter	B12	147 354	212 418
Övriga fordringar		13 156	444
Summa fordringar		224 128	280 763
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		9 424	15 050
Upplupna bidragsintäkter			1 305
Övriga upplupna intäkter	B13	21 973	11 044
Summa periodavgränsningsposter		31 397	27 399
Avräkning med statsverket	B14	-7 843	-1 969
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	B15	760 752	552 788
Övriga tillgodohavande Riksgäldskontoret	B16	3 493	3 494
Kassa och bank		700	1 702
Summa kassa och bank		764 945	557 984
Summa tillgångar		15 178 625	15 000 240

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
Kapital och skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	3 001 237	3 311 910
Balanserad kapitalförändring	B18	358 460	283 291
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		271 069	881 414
Summa myndighetskapital	B19	3 630 766	4 476 615
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	B20	4 813	4 102
Summa avsättningar		4 813	4 102
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	B21	10 338 924	9 339 924
Skulder till andra myndigheter	B22	69 488	74 375
Leverantörsskulder		290 263	266 102
Övriga skulder		7 325	25 493
Summa skulder m.m.		10 706 000	9 705 894
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B23	285 399	267 115
Oförbrukade bidrag	B24	24 314	24 562
Övriga förutbetalda intäkter		527 333	521 952
Summa periodavgränsningsposter		837 046	813 629
Summa kapital och skulder		15 178 625	15 000 240
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalyser

Belopp i tkr	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Verksamheten		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl. försäljningskostnader	923 840	943 730
Finansiella intäkter och kostnader	-322 365	-373 997
Inleverans av balanserat överskott	-186 500	-166 000
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	414 975	403 733
Förändring av pågående arbeten och varulager	60	27
Förändring av kortfristiga fordringar	52 639	-40 181
Förändring av kortfristiga skulder	25 234	-5 137
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>77 933</i>	<i>-45 291</i>
Kassaflöde före investeringar	492 908	358 442
Investeringar		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	215	215
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-2 365
Investering i materiella anläggningstillgångar	-406 362	-1 043 775
Summa investeringar	-406 147	-1 045 925
Kassaflöde efter investeringar	86 761	-687 483
Finansiering		
Förändring lån	999 000	-249 094
Förändring myndighetskapital	-930 418	-300 679
Försäljning av anläggningstillgångar	45 745	1 350 064
Finansiering	114 327	800 291
Förändring i likvida medel	201 088	112 808
Likviditetsförändring		
Likvida medel vid årets slut	764 945	557 983
Likvida medel vid årets början	557 983	445 395
Förändring fordran statsverket	5 874	-220
Förändring i likvida medel	201 088	112 808

Anslagsredovisning

Anslag, tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Om disponerat anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	1 406	310 000				311 406	-304 127		7 279
001 Bidragsfastigheter									
Summa	1 406	310 000	0		0	311 406	-304 127	0	7 279

Bemyndigande

Tilldelat bemyndigande	Ingående åtaganden	Utestående åtaganden	Utestående åtagandenas fördelning			
			Tkr	År 1	År 2	År 3
50 000	0	0	0	0	0	0

Bemyndigandet avser underhållsåtgärder för bidragsfastigheter där respektive åtgärd ska uppgå till minst 10 mkr. Dyliga åtaganden har inte ingåtts under 2009.

Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Överskott av SFV:s verksamhet	806 245
5121 Amortering av statskapital	310 672
Summa	1 116 917

Kommentarer till årsredovisning och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 ska 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 lämnat information om 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

Fakturor över 10 tkr periodiseras.

Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 2010-01-11. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2010-01-11) 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 10 tkr och beräknad ekonomisk livslängd på tre år eller längre definieras som anläggningstillgångar. Hyresrätter eller tomrätter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd, dock längst i 20 år.

Undantag från EA-regler

Med undantag av bidragsfastigheter ska 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 ska 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. ska 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 anges i tkr

Bo Jonsson, GD	1 090
Christer Alvimur, ordförande	60
Charlotte Axelsson	30
Ann-Charlotte Backlund	30
Curt Bylund	26
Carita Backlund	32
Eva Carron	30

Noter

Not R1 Uppdragsverksamhet

Ökningen mellan åren beror främst på uppdrag från UD avseende ambassaden i Lusaka och uppdrag åt norska ambassaden i Peking.

Not R2 Intäkter av anslag

SFV har 2009 tilldelats anslag om 310 000 (290 000) tkr för underhåll och löpande driftunderskott avseende bidragsfastigheter. Av anslaget har 304 127 tkr utnyttjats och resterande anslag sparats för att säkerställa en effektiv process för omfattande ombyggnadsåtgärder innevarande och nästa år.

Not R3 Intäkter av bidrag

Minskningen mellan åren beror främst på att under 2008 erhöles bidrag om 7 000 tkr från Riksbanken avseende Tumba bruk. Motsvarande bidrag fanns ej under 2009.

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. Ökningen mellan åren avser främst restvärdeslösen om 16 465 tkr av gjord investering i samband med Räddningsskolans nedläggning.

Intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen uppgår till 182 (170) tkr.

Not R5 Drift- och underhållskostnader

	2009	2008
Driftkostnader	456 298	424 890
Underhållskostnader	952 171	927 121
Summa	1 408 469	1 352 011

Av ökade underhållskostnader avser 23 mkr ökat underhåll på bidragsfastigheter p.g.a. ökad anslagstilldelning. De ökade driftkostnaderna beror bl.a. på ökade kostnader för media, ökade kostnader för snöröjning samt generella prishöjningar.

Not R6 Övriga verksamhetskostnader

I posten ingår bland annat löner till administrativ personal och kostnader för hyresgästanpassningar. Minskningen mellan åren beror bl.a. på att under 2008 genomfördes "Hemliga rum", vilket ej gjorts under 2009.

Not R7 Summa verksamhetens kostnader

Kostnader för personal ingår med totalt 241 814 (232 097) tkr, varav lönekostnader utgör 162 105 (153 269) tkr. Lokalkostnader ingår med 10 065 (9 210) tkr.

Not R8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan baserad på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska

livslängder. Hyresrätter och tomrätter i utlandet har avskrivits i takt med hyreskontraktets längd. Kontrakt som löper på längre tid än 20 år skrivs av på 20 år. Immateriella rättigheter för programvara skrivs av på tre år. För övriga anläggningstillgångar har följande årliga avskrivningssatser använts:

	%	2009	2008
Arbetsmaskiner och bodar	10-20	479	356
Inventarier, transportmedel m.m.	10-33	10 321	9 508
Byggnader	1,6-10	321 203	296 153
Förbättringsutg annans fastighet	5-10	897	897
Markanläggning	2,5-10	2 652	2 225
Rättigheter		1 792	739
Summa		337 344	309 878

Under 2009 har nedskrivning gjorts av Haga slott, hygienutrymmen på Rosersberg och barackbyggnad i kvarteret Krubban, totalt om 18 103 tkr.

Not R9 Finansiella intäkter

Av finansiella intäkter avser 3 371 (20 066) tkr ränta på räntekonto hos Riksgälden och 1 204 (1 705) 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 326 729 (395 249) tkr ränta på lån hos Riksgälden. Någon räntekostnad har i år liksom föregående år ej belastat räntekontot. Minskningen av räntekostnad beror främst på den stora nedgången av reporäntan under 2009 med i genomsnitt från 4,25% 2008 till 0,68% 2009.

Not R11 Netto fastighetsförsäljningar

Resultat av fastighetsförsäljningen per verksamhetsgren.

	Köpeskilling	Bokfört värde	Övriga fsg. kostn	Reavinst/förlust
Inrikes				
hyresfastigheter	37 955	36 700	312	943
Utrikes				
hyresfastigheter	2 706	795	185	1 726
Mark	4 970	1 062	1 786	2 122
Summa försälda fastigheter	45 631	38 557	2 283	4 791

Not R12 Årets överskott

Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedels andel av årets resultat är 1 148 (1 903) tkr.

Noter

Not B1 Rättigheter	2009-12-31	2008-12-31
Hysesrätter i utlandet		
IB Anskaffningsvärde	2 440	2 440
Accumulerade avskrivningar UB	-1 336	-1 243
<i>varav årets avskrivningar</i>	-93	-93
Bokfört värde	1 104	1 197
Tomträtter i utlandet		
IB Anskaffningsvärde	215	215
Accumulerade avskrivningar UB	-127	-120
<i>varav årets avskrivningar</i>	-7	-8
Bokfört värde	88	95
Programrättigheter		
IB Anskaffningsvärde	4 818	4 818
Omklassificering Concensus	6 001	
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-1 096	
Accumulerade avskrivningar UB	-5 053	-4 816
<i>varav årets avskrivningar</i>	-1 334	-101
Bokfört värde	4 670	2

Beloppet avser inköp och anpassning av system för elektronisk fakturahantering, system för verksamhetsstyrning, system för rums- och areauppmätning samt ny telefonlösning.

Egenutvecklade immateriella rättigheter		
IB Anskaffningsvärde	15 083	12 719
Årets anskaffningsvärde		2 365
Omklassificering Concensus	-6 001	
Accumulerade avskrivningar UB	-9 082	-8 724
<i>varav årets avskrivningar</i>	-358	-537
Bokfört värde	0	6 360

Beloppet avser inköp och anpassning av system för dokumenthantering, datalager samt teknisk webbplattform.

Summa immateriella anläggningstillgångar	5 862	7 654
------------------------------------------	-------	-------

Not B2 Byggnader	2009-12-31	2008-12-31
IB Anskaffningsvärde	10 960 350	10 374 782
Årets anskaffningsvärde		387 533
Avgår anskaffningsvärde årets försäljning	-34 561	-515 158
Avslutade projekt	149 052	786 038
Nedskrivning Haga slott	-1 638	
Nedskrivning Rosersberg	-17 607	-9 468
Nedskrivning barack kv. Krubban	-117	
Omklassificering House of Sweden		-63 376
Accumulerade nedskrivningar	-176 530	-157 168
<i>varav årets nedskrivning</i>	-18 103	-13 387
Accumulerad avskrivning UB	-2 911 164	-2 631 011
<i>varav årets avskrivning 1,66-10 %</i>	-303 100	-282 766
Bokfört värde	7 967 785	8 172 172

Under föregående år genomfördes en bytesaffär med Vasakronan. SFV överlät fastigheten Uggleborg, Stockholm, vilket har påverkat anskaffningsvärde årets försäljning 2008 med 500 000 tkr. Tillkommande fastigheter från Vasakronan har redovisats under årets anskaffning 2008 med 387 433 tkr.

Not B3 Mark och annan fast egendom	2009-12-31	2008-12-31
IB Anskaffningsvärde	5 563 132	5 512 927
Årets anskaffning	70	246 150
Avgår anskaffningsvärde årets försäljningar	-6 322	-259 463
Avslutade projekt	9 012	142
Omklassificering House of Sweden		63 376
Ack avskrivningar markanläggningar UB	-13 136	-10 485
<i>varav årets avskrivning markanläggningar</i>	-2 652	-2 225
Bokfört värde	5 552 756	5 552 647

Under föregående år genomfördes en bytesaffär med Vasakronan. SFV överlät fastigheten Uggleborg, Stockholm, vilket har påverkat anskaffningsvärde årets försäljning 2008 med 250 000 tkr. Tillkommande fastigheter från Vasakronan har redovisats under årets anskaffning 2008 med 238 150 tkr.

Not B4 Taxeringsvärde	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader	732 481	610 718
Mark	1 041 131	977 592
Övriga	3 984 728	3 958 949
Summa	5 758 340	5 547 259

Under posten övriga ingår skogsmark, lantbruk och industri. Ökningen beror huvudsakligen på att de fastigheter SFV övertog 2008 från Vasakronan under 2009 har fått fullt genomslag.

Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet	2009-12-31	2008-12-31
IB Anskaffningsvärde	17 977	17 977
Accumulerade avskrivningar UB	-7 889	-6 992
<i>varav årets avskrivningar 5-10 %</i>	-897	-897
Bokfört värde	10 088	10 985

Posten avser förbättringsutgift avseende hyrd fastighet i Alexandria, Egypten.

Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.	2009-12-31	2008-12-31
IB Anskaffningsvärde	5 442	4 266
Årets anskaffning	374	1 176
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-310	
Accumulerade avskrivningar UB	-3 948	-3 774
<i>varav årets avskrivningar 10-20 %</i>	-479	-356
Bokfört värde	1 558	1 668

Noter

Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.

	2009-12-31	2008-12-31
IB Anskaffningsvärde	104 633	97 287
Årets anskaffning	7 543	9 081
Anskaffningsvärde årets avgående tillgångar	-8 234	-1 735
Ackumulerade avskrivningar UB	-68 394	-66 062
varav årets avskrivningar 10-20 %	-10 321	-9 508
Bokfört värde	35 548	38 571

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.

	2009-12-31	2008-12-31
IB Anskaffningsvärde	324 808	717 653
Avslutade projekt	-158 065	-786 180
Årets investering	398 376	393 335
Bokfört värde	565 119	324 808

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.

Bokfört värde	2009-12-31	2008-12-31
38712 (38712) andelar i KAM:s räntekonsortium	4 708	4 708
8325 (8325) andelar i KAM:s aktiekonsortium	18 842	18 842
Summa	23 550	23 550

Marknadsvärde

	2009-12-31	2008-12-31
38712 (38712) andelar i KAM:s räntekonsortium	4 983	4 880
8325 (8325) andelar i KAM:s aktiekonsortium	34 691	24 562
Summa	39 674	29 442

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 75 008 (149 461) tkr. I posten ingår också momsfordran 71 641 (62 956) tkr.

Not B13 Övriga upplupna intäkter

Posten har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökande hyresgästpassningar avseende Boställshusen Skeppsholmen 3 684 tkr, Etnografiska museet 2 470 tkr samt Lunds universitet 2 477 tkr.

Not B14 Avräkning med statsverket

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	-1 969	-2 189
Avräkning mot statsbudgeten:		
anslag	304 127	290 220
inkomsttitlar	1 116 917	466 680
Avräknat mot statsverkets checkräkning:		
anslagsmedel som tillförts räntekonto	-310 000	-290 000
medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel	-1 116 918	-466 680
transfereringar		
Utgående balans	-7 843	-1 969

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 283 mkr och 788 mkr. Saldot var vid årsskiftet 761 mkr, vilket mer än väl motsvarar SFV:s likviditetsbehov för det första kvartalet 2010. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2009-12-31 till 0,25%. SFV har tillgång till en räntekontokredit på 200 mkr.

Not B16 Övriga tillgodohavanden i Riksgäldskontoret

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

Not B17 Statskapital

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	3 311 910	3 591 362
Inleverans belopp motsvarande avskrivningar föregående år	-285 988	-261 502
Inleverans bokfört värde		
sålda fastigheter	-24 685	-17 950
Utgående balans statskapital	3 001 237	3 311 910

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

Noter

Not B18 Balanserad

kapitalförändring	2009-12-31	2008-12-31
Ingående balans	283 291	115 453
Föregående års överskott	881 414	355 066
Inleverans resterande del av föregående års överskott		
inklusive realisationsvinst	-678 745	-67 228
Inleverans del av årets överskott	-127 500	-120 000
Utgående balans	358 460	283 291

Not B19 Myndighetskapital

Avkastningskrav

SFV skall uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på 6,1 % av årets genomsnittliga avkastningspliktiga myndighetskapital. Årets avkastning uppgår till 8,7 %. Genomsnittligt avkastningspliktigt myndighetskapital för 2009 uppgår till 3 032 (3 251) mkr. Soliditeten är 23,9 (29,8) %.

Inleveranskrav

Överskottet ska levereras in till statens checkräkning enligt i regleringsbrevet fastställd budget och betalningsplan. Tre fjärdedelar av budgeterat beloppet, 128 mkr, har levererats in under året. Resterande inleverans vilket motsvarar 57 mkr, sker i samband med att årsredovisningen avlämnas till regeringen.

Not B20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående avsättning	4 103	3 668
Årets pensionskostnad	3 077	2 353
Årets pensionsutbetalningar	2 367	1 919
Utgående avsättning	4 813	4 102

Not B21 Lån i Riksgäldskontoret

Skulden avser långfristig skuld till Riksgälden. Genomsnittlig bindningstid är 76 (69) månader. Genomsnittlig ränta är 3,3 (4,2) %. Beviljad låneram för investeringar i fastigheter uppgår till 11 900 (11 900) mkr. Lån vid årets början uppgick till 9 299 (9 544) mkr varvid rörlig del var 1 672 mkr. Under året har två nya lån om 500 mkr tagits upp samt två lån om totalt 680 mkr omsatts. I samband med försäljningen av FK Flugsvampen, Östersund, amorterades 1 mkr på det rörliga lånet. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 41 (41) mkr. SFV disponerar en låneram på 75 mkr för ändamålet. Andelen lån med rörlig ränta utgör 17 (18) % av den totala lånestocken.

Not B22 Skulder till andra myndigheter

I denna post ingår främst statliga leverantörsfakturor med 21 406 (31 245) tkr samt skuld för mervärdesskatt med 40 102 (37 301) tkr.

Not B23 Upplupna kostnader

Posten består främst av upplupna räntor 204 469 (185 852) tkr samt semester- och löneskulder på 21 505 (21 910) tkr.

Not B24 Oförbrukade bidrag

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

Sammanfattning över väsentliga uppgifter

Belopp i tkr	2009	2008	2007	2006	2005
Låneram fastigheter					
Beviljad i regleringsbrevet	11 900 000	11 900 000	11 000 000	10 000 000	10 000 000
Utnyttjad	10 298 383	9 299 383	9 543 521	8 461 878	8 461 878
Låneram anläggningstillgångar Kapital förs.l. 5 §					
Beviljad i regleringsbrevet	75 000	75 000	65 000	75 000	75 000
Utnyttjad	40 542	40 542	45 498	45 498	45 498
Kontokredit hos Riksgäldskontoret					
Beviljad i regleringsbrevet	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto					
Ränteintäkter	3 371	20 066	8 128	7 221	6 068
Räntekostnader	0	0	115	0	22
Avgiftsintäkter som disponeras					
Utfall	2 314 169	2 293 560	2 186 933	2 087 481	2 051 507
Medeltal under året					
Antalet årsarbetskrafter	357	357	360	325	292
Medelantalet anställda	382	373	376	343	310
Verksamhetskostnad					
Per årsarbetskraft	4 762	4 626	4 239	4 258	4 600
Kapitalförändring					
Balanserad kapitalförändring	358 460	283 291	115 452	433 625	307 237
Årets överskott	271 069	881 414	355 066	227 525	178 181

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.

Uppgifter om styrelse och ledande befattningshavare

Under 2009 har följande ledamöter varit förordnade i styrelsen för Statens fastighetsverk. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

Christer Alvmur, ordförande
Danske Bank Stockholm norr, Arcona AB, Haningebostäder AB, Profi Fastigheter AB, Järvastaden AB, Stora Ursvik KB, Stiftelsen Marabouparken

Charlotte Axelsson, vice ordförande
*Kooperation utan gränser samt styrelseuppdrag som sammanhäng-
er med arbetet som VD på HSB Stockholm*

Ann-Charlotte Backlund
Åsgårds Fastighets AB

Curt Bylund
Fr.o.m. 2009-04-01

Carita Bäcklund
Harpsundsnämnden, Swedbank Dalarna

Eva Carron

Bo Jonsson
Harpsundsnämnden

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

Stockholm 2010-02-18

Christer Alvmur
Styrelsens ordförande

Charlotte Axelsson
vice ordförande

Ann-Charlotte Backlund

Eva Carron

Carita Bäcklund

Curt Bylund

Bo Jonsson
Generaldirektör

Definitioner i resultatredovisningen

Avkastningskrav

Statens fastighetsverk ska enligt regleringsbrev 2009 i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster som motsvarar en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital på 6,1 %. 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.

Förvaltningsprogram

Förvaltningsprogrammet är ett planeringsverktyg för SFV och ligger till grund för fastighetsförvaltningen. Det utgör grund för val av hyresgäst och därmed verksamhet liksom för planering av underhåll och investeringar. Målsättningar för verksamhetsplaneringen stäms av mot programmet. Programmet är ett verktyg i kulturarbetsarbetet och ska användas i kontakterna med tillsynsmyndigheten Riksantikvarieämbetet och som en del av SFV:s egenkontroll. Programmet fungerar som ett övergripande paraply för de olika delarna i planeringen och genomförandet. Takten på genomförande kommer att variera beroende på kringliggande faktorer som hyresmarknad och verkets ekonomi.

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 värdeökning 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.

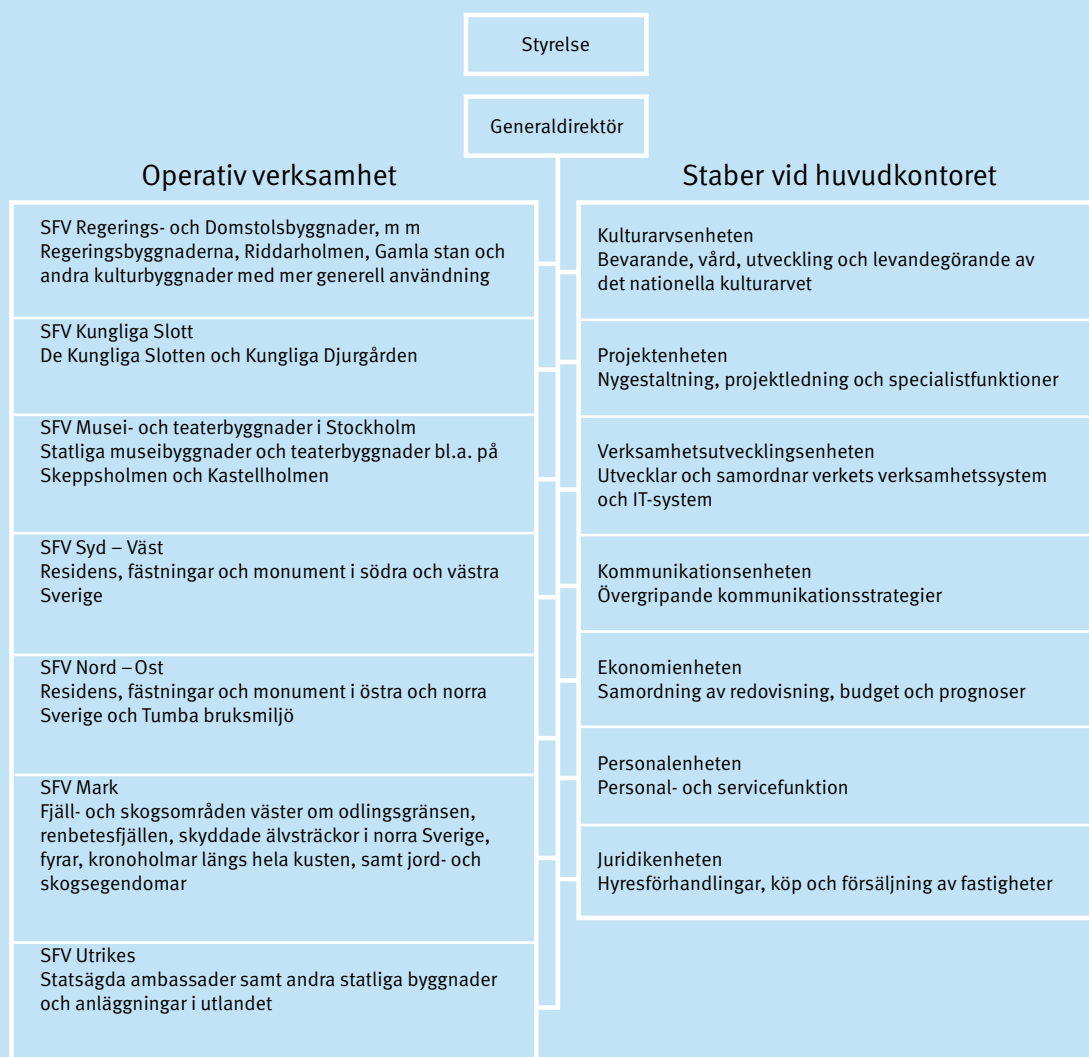
Vakansgrad

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

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.

Organisationsschema



SFV har ett processororienterat verksamhetsledningssystem som är kvalitetscertifierat enligt ISO 9001:2000, arbetsmiljö enligt OHSAS 18001:2007, miljöcertifierat enligt ISO 14001:2004 och Eco Management and Audit Scheme (EMAS). Skogsbruket är dessutom certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC).

Statens fastighetsverk 2010
Omslagsbild: Stockholms slott, Nationalmuseum, Stockholm
Fotograf: Åke E:son Lindman
Text: SFV
Grafisk form: Intellecta/Publicera Information AB/SFV



www.sfv.se

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.

