

# Tertial 2, 2011





# Innehållsförteckning

Inledning	2
Ekonomi – god resurshushållning	3
Kund – hög kundnöjdhet med SFV som hyresvärd	5
Fastighetsförvaltning	8
Medarbetare	11
Ekonomiskt utfall och prognos per verksamhet	12
Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter	13
Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter	14
Verksamhetsgren Bidragsfastigheter	16
Verksamhetsgren Mark	18
Investeringar	19
Finansiell redovisning, utfall och prognos totalt	20
Resultaträkning	20
Utfall 2011-08-31	21
Prognos 2011-12-31	21
Balansräkning	23
Finansieringsanalys	25
Anslagsredovisning	26
Redovisning mot inkomstittel	26

## Inledning

Statens fastighetsverk (SFV) förvaltar den del av statens fastighetsbestånd som regeringen har beslutat. Större delen av de fastigheter som SFV förvaltar tillhör det nationella kulturarvet. SFV har ansvaret för att vårda, bevara och utveckla dessa fastigheter på ett sätt som innebär god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet samtidigt som fastigheternas kultur- och naturmiljövärden behålls och om möjligt ökas.

Under sommaren har SFV lämnat svar på remisserna till utredningarna "En effektivare förvaltning av statens fastigheter" och "Staten som fastighetsägare och hyresgäst". Det centrala i vårt remissyttrande av den sistnämnda utredningen är:

- SFV välkomnar förslaget att sammanföra ansvaret för förvaltningen av statens kulturfastigheter till SFV.
- SFV förutsätter att nödvändiga resurser ställs till SFV:s förfogande (överlämnande myndigheter har med undantag för RAÄ inget uttalat kulturhistoriskt ansvar vilket påverkat de medel de avsatt för underhållet av SBM-fastigheter).
- SFV pekar på behovet av en koppling mellan ansvar för beslut om urval, skydd och utveckling av statens långsiktiga kulturfastigheter och det ekonomiska ansvaret för fastighetsförvaltningen. Berättelsemodellen som verktyg är bra och bör utvecklas.

Denna tertialrapport avser perioden 2011-01-01—2011-08-31. Regleringsbrevets mål för verksamheten följs upp genom en redovisning av väsentliga händelser under perioden samt väsentliga prestationer och nyckeltal. Redovisningen av prestationer är under utveckling och ännu inte heltäckande samt saknar tillräcklig redogörelse av volym och kostnad. Vissa serier saknar tidigare värden och en del prestationer redovisas som prognos för 2011. Urvalet av prestationer har i första hand gjorts utifrån vad som bedömts vara relevant för extern rapportering och därefter vilka mätvärden som är tillgängliga efter andra tertialet samt vilka data och mätmetoder som varit kvalitetssäkrade. Under respektive avsnitt och under uppföljning per verksamhetsgren redovisas väsentliga händelser kopplade mot regleringsbrevets mål samt väsentliga prestationer och nyckeltal i tabeller och diagram.

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



Filminspelning Kalmar slott. Foto: SFV

## Ekonomi – god resurshushållning

SFV ska bedriva sin verksamhet med högsta möjliga effektivitet i nyttjande av ekonomiska resurser i såväl fastighetsförvaltning som byggande samt i den egna interna verksamheten.

### Fastigheterna ska förvaltas så att god resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet uppnås.

- SFV arbetar aktivt med omförhandling av hyresavtal, arrendeavtal och tomträttsavgälder.
- Gamla Riksarkivet är färdigt för inflytt efter att ha varit outhyrt i många år.
- En fastighet på Norra Djurgården samt det så kallade Soldathemmet i Karlsborg har förvärvats eftersom de ligger insprängda i SFV:s bestånd. En fastighet i Kvidinge har förvärvats för att förstärka jordbruksdriften vid Tommarps kungsgård.
- Fastigheter som inte längre efterfrågas av Utrikesdepartementet (UD) säljs. Regeringen har upphävt sitt tidigare beslut att lägga ner fem ambassader och endast en ambassad kommer att läggas ner.
- En förteckning håller på att upprättas över fastigheter som bör avvecklas. De främsta skälen till avveckling är att statligt ägande inte längre är nödvändigt eller att de inte längre passar in i SFV:s portfölj som ska representera berättelser om statens utveckling.

- En projektmodell som beskriver hur SFV ska bedriva sina projekt har tagits fram. I modellen beskrivs projektskeden och beslutspunkter samt roll- och ansvarsfördelning och krav på vad beslutsdokumentationen ska innehålla.
- En myndighetsövergripande risk- och sårbarhetsanalys har gjorts och ett antal identifierade risker har inarbetats i verksamhetsplanen för 2012.

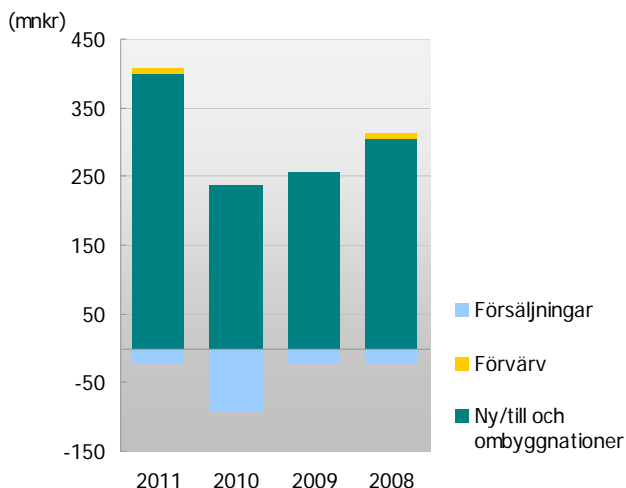
### SFV ska öka intäkterna och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.

- Planerna för ombyggnad av museet i Varbergs fästning tillsammans med Varbergs kommun fortskrider och kommer att innebära en ökad hyresintäkt.

### SFV ska förvalta skogs- och markområden på ett för staten ekonomiskt effektivt sätt.

- Arbete pågår för att åstadkomma samverkansprojekt för gemensamhetsanläggningar på kronoholmarna. På Malören har ett projekt diskuterats gällande gemensamhetsanläggning för hamn, elkraft, vatten med mera, men det har avstannat på grund av finansieringsproblem. Diskussioner har påbörjats om en gemensam hamnrenovering på Rödkallen, med Luleå kommun som projektägare.
- Arbete pågår för att utveckla vindkraft på utvalda objekt.
  - Inom skogsförvaltningen har avtal med Blaikenvind AB överförs till SFV från Naturvårdsverket.
  - Inom jordbruksförvaltningen har en förstudie genomförts för Huseby och nu väntar vi på ett yttrande från Riksantikvarieämbetet.
  - Inom kronoholmsförvaltningen kommer under hösten ett objekt att identifieras för utveckling av vindkraft.

### Investeringar, köp och försäljning



Statens fastighetsverk

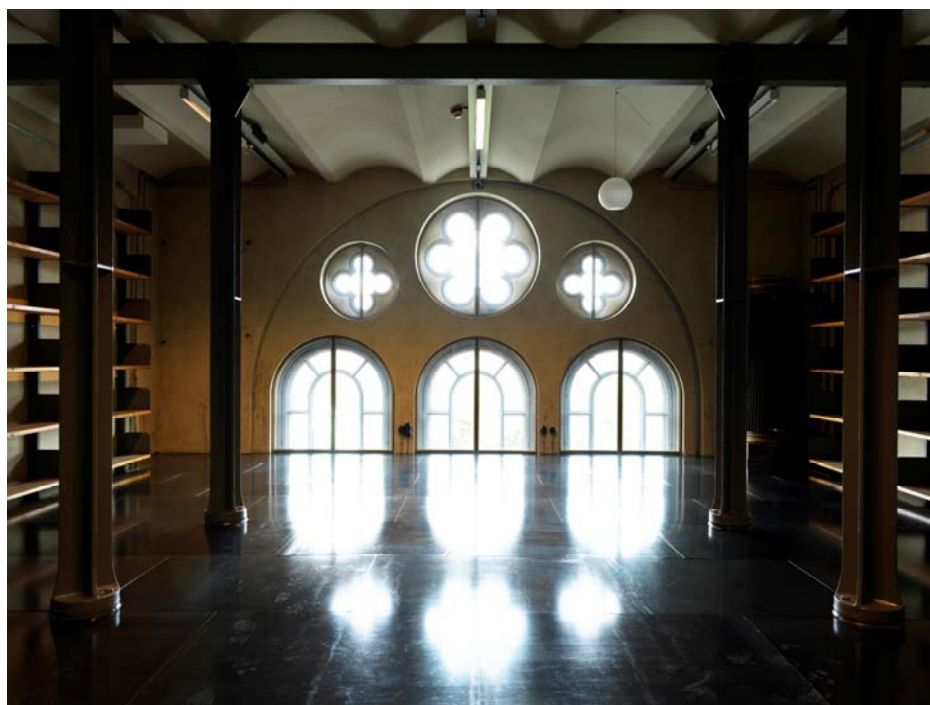
- En översyn pågår av SFV:s arbete med uthyrning av fritidshus. Resultatet av översynen kommer att redovisas under hösten. Under sommaren har ett antal hyreslediga fritidshus annonserats ut och en viss höjning av hyresnivån förväntas.
- Översynen av försäljningsformerna av virke i Norrbotten har medfört höjt pris för virket, genom att använda anbuds-förfarande istället för långsiktiga leveransavtal.
- Hanteringen av tåktverksamheten görs numer i egen regi.
- Direktavkastning, antal hektar skogsvård med flera nyckeltal redovisas under Verksamhetsgren Mark sidan 18.

Prognos 2011-12-31	2011	2010	2009	Trend
Hysesintäkt kr/kvm	1 268	1 259	1 232	↗
Driftkostnad kr/kvm	-284	-291	-263	→
<i>varav mediakostnad kr/kvm</i>	-128	-127	-121	→
Underhållskostnad kr/kvm	-611	-548	-550	↗
Administrationskostnad kr/kvm	-93	-94	-94	→
Administrationskostnad exkl kulturarsuppdrag kr/kvm	-80	-81	-80	→
Vakant uthyrningsbar area hyresfastigheter kvm	57 710	58 843	-	↘
Vakansgrad hyresfastigheter	4,5%	4,7%	-	↘
Ekonomisk vakans hyresfastigheter tkr	29 459	33 193	-	↘
Ekonomisk vakansgrad hyresfastigheter	1,5%	2%	-	↘

Läs mer om underhållskostnaderna på sidan 8.

- SFV har under flera år fått högsta betyg i ESV:s ekonomiadministrativa värdering.

EA-värdering	2010	2009	2008
	AA	AA	AA



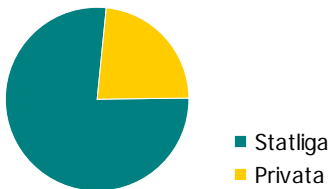
Blivande konferensrum Riksarkivet. Foto: Nina Broberg

Statens fastighetsverk

## Kund – hög kundnöjdhet med SFV som hyresvärd

Besöksmålet Kalmar slott har haft fler besökare under juli månad än någonsin tidigare. Att det i år funnits extra många attraktioner har sannolikt bidragit till rekordet. Inom ramen för besöksmålsprojektet gjordes filmen "en kung tre riken" om kröningen av Erik av Pommern och bildandet av Kalmar union 1397. Filmen har setts av en tredjedel av alla besökare och varit en uppskattad del av besöket på Kalmar slott.

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



Tre fjärdedelar av SFV:s hyres- och arrendeintäkter avser statliga hyresgäster. Andelen privata har ökat något de senaste åren.

- Resultatet av NKI är 70, vilket är lägre än årets mål på 76. NBI är 75 och i nivå med årets mål. En analys av resultatet är genomförd och arbetas in i verksamhetsplanen för 2012. Följande prioriterade kvalitetsområden är identifierade; kundvård, information, inflytande och lyhördhet, felanmälan, projektverksamhet och miljö. Återkoppling till hyresgästerna har påbörjats och kommer att slutföras under hösten.
- Projekt och åtgärder i urval:
  - Flera ombyggnadsprojekt pågår för att förbättra lokalernas klimat och göra de mer ändamålsenliga för hyresgästerna. De största pågående är kv Brunkhuvudet, kv Loen, Gamla Riksarkivet, Kamarrättens hus och Sparreska palatset – alla i Stockholm.
  - Om- och tillbyggnad av Vasamuseet Stockholm för att möta de ökade besöksnivåerna.
  - Ombyggnad av Mellersta befälshuset på Karlsborgs fästning till bostäder.
  - Ombyggnad av Afrikahuset (f.d. Fysbot) Uppsala för ny verksamhet.

- Projektering av u-båtshall för Marinmuseet i Karlskrona.
- Diskussioner pågår med Regeringskansliet om fortsättningen av nya Klara efter färdigställande av kv Loen.
- Diskussioner har inletts med Domstolsverket kring framtida samverkan samt planering för att anpassa kv Västertern Stockholm för Mark- och miljööverdomstolens verksamhet.
- Upprustning av stugor och kaj vid Sandvikens fiskeläge för att ge hyresgästerna möjlighet att utöka sin verksamhet. Även på Nidingen och Pater Noster rustas befintliga stugor upp för konferensverksamhet och bostäder.
- I samarbete med UD pågår arbete för att utveckla fastigheterna så att de bättre överensstämmer med dagens behov och arbetssätt.

**SFV ska främja samverkan mellan skogsbruk och rennärning.**

- Inom ramen för FSC arbetar vi bland annat med utbildning av medlare och att ge synpunkter på Skogsstyrelsens förslag till nya rutiner. Samarbete och erfarenhetsåterföring sker även med andra skogsförvaltare.

**SFV ska verka för att leva upp till de nationella kulturpolitiska målen.**

- En fullständig utvärdering av arbetet med de tre piloterna Vaxholms fästning, Kalmar slott och Ottenby kungsgård i projektet Besöksmålsutveckling görs inför verksamhetsplaneringen 2012. Nedan redovisas den utvärdering som är klar hittills.

Hur besökarna upplevde Vaxholms kastell, Kalmar slott samt Ottenby kungsgård, dvs. hur nöjda de var med besöket enligt fyra bestämda parametrar redovisas i diagrammet. Skalan som användes var femgradig där "1 = mycket missnöjd" och "5 = mycket nöjd".

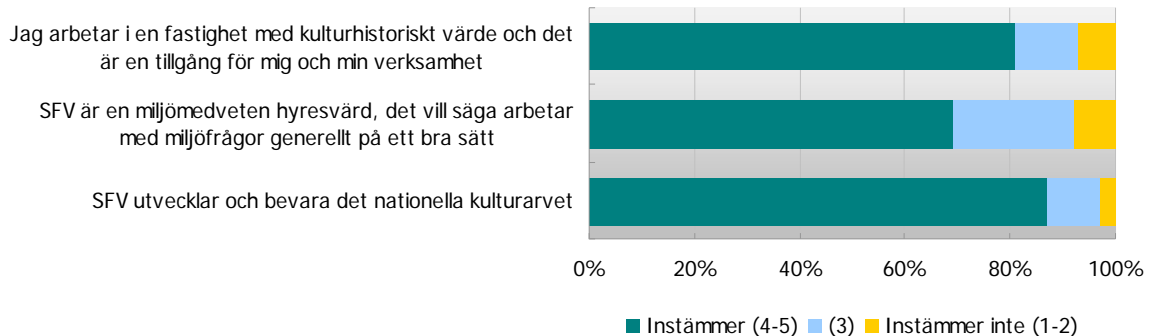
	Vaxholms- kastell	Kalmar slott	Ottenby kungsgård
Helhetsintryck av besöket	4,2	4,4	4,3
Information före besöket	3,7	4,1	4,2
Information på plats	4,1	4,1	4,3
Service och bemötande	4,4	4,6	4,7

Kalmar slott	2011	2010	2009	2008	Trend
Antal besökare jan - juli	55 813	48 123	49 795	38 449	↗
Antal besökare aug - dec	-	30 532	22 299	20 821	↗
Antal besökare hela året	55 813	78 655	72 094	59 270	↗

- Pilotfastigheterna samt Läckö slott, Bohus och Karlsborgs fästningar, Hovdala och Nyköpingshus har haft besök av en så kallad mystery visitor från Visit Scotland. Besöken har resulterat i användbar feedback hur vi med enkla medel kan ge besökaren en bättre upplevelse av fastigheterna. Representanten från Visit Scotland konstaterade att fastigheterna är väl underhållna.
- Projekt och åtgärder i urval:
  - Svartsjö slott har varit öppet under sommaren och intresset har varit stort.
  - Slup- och barkass i Karlskrona öppnades under det så kallade Sallet i augusti, med många nöjda besökare.

- I samverkan med hyresgästerna genomfördes en marknadsföringskampanj i Vadstena för att få nya besökare till Vadstena slott och klosterområdet. Besöksantalet ökade med över 10 procent jämfört med motsvarande period föregående år.
- SFV stödjer Ståthållarämbetets visningsverksamhet för att främja allas möjlighet till kulturupplevelser och vi kompletterar med informationsmaterial i form av trycksaker och information på nätet.
- Gratis guidepromenader för allmänheten har under sommaren genomförts i Uppsala och utvalda SFV-byggnader har visats upp.
- Tillgänglighetsåtgärder har bland annat genomförts i Naturhistoriska riksmuseet, Bergianska Stockholm, Rosersberg och Kalmar slott.
- Marksanering på Basareholmen i Karlskrona är klar och ön är nu öppen för allmänheten.
- Mark på Skeppsholmen i Stockholm har hyrts ut till musikfestival.
- En mobil applikation har tagits fram där man kan se hur Bohus fästning såg ut under olika tidsperioder. Fästningen har också nyttjats vid två musikvideoinspelningar och en konsert.
- Cirka 20 skyltar har färdigställts under tertialet (ca 50 hittills under 2011), bland annat för Rosersberg, Landsort, Lillö och Ottenby.

NKI 2011 lokalhyresgäster utvalda frågor



- SFV har fått 10 poäng (11 2010) av 13 möjliga avseende grundläggande tillgänglighet i Handisams öppna jämförelse av hur svenska myndigheter arbetar med tillgänglighet.
- För att få alternativ finansiering för utvecklade insatser på våra besöksmål har ansökan om ett EU-projekt med namnet "Öppna portar" lämnats in. Projektet avser Drottningkärs kastell, Huseby bruk, Kalmar slott och Borgholms slott. Besked förväntas i början av december.
- Två nummer av Kulturvärden har producerats hittills under året. Tidningen är nominerad till Svenska Designpriset i kategorin "Redaktionell print – kundtidning" samt till Svenska Publishing-priset i kategorin Verksamhetstidningar.
- Följande pressvisningar har genomförts: Stockholms slotts fasader, Ottenby kungsgård, Vaxholms kastell, Kalmar slott, Drottningholms slott – planteringen av sista lindallén, naturum Vänerskärgården Victoriahuset samt Gamla Riksarkivet.
- *www.sfv.se* har haft 177 672 (121 341 T2 2010) unika besökare.
- Den mobila applikationen Sevärt som tagits fram under våren har laddats ner av över 30 000 personer.
- En karta med 60 besöksmål, ort, webbadress och en kort beskrivning har tagits fram.

Nöjdkund- och boendeundersökningar	2011	2009	2007	Trend
NKI	70	76	75	↘
NBI	75	77	76	→
Virkesköpare	79	79	83	↘
Jordbruksarrendatorer	66	74	74	↘



Historiska nyheter Kalmar slott. Foto: Magnus Bremefors

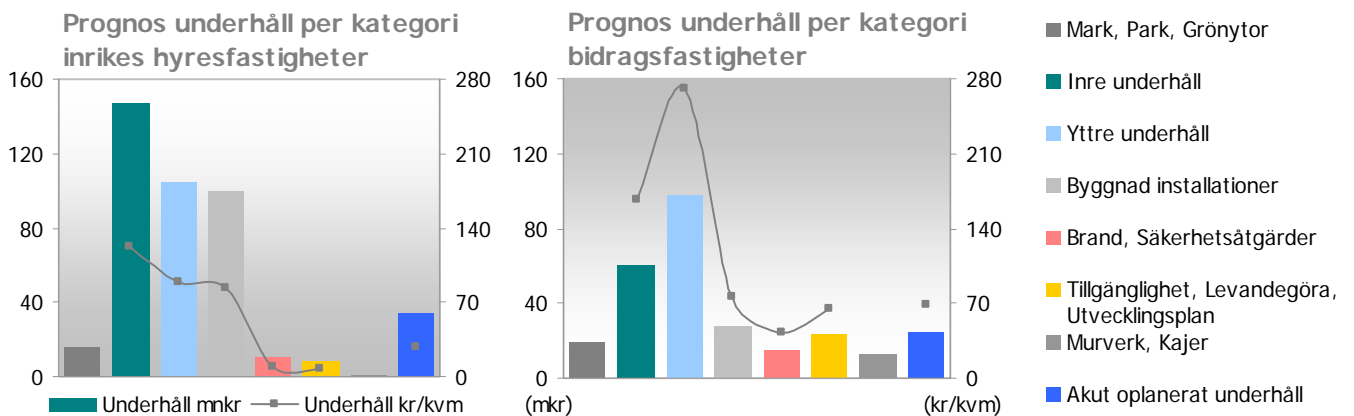
## Fastighetsförvaltning

Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. Vi ska vara aktiva i förvaltningen, ha ett fastighetsekonomiskt tänkande och utveckla affärsidéer.

**Fastigheternas värden, inklusive kultur- och naturmiljövärden, ska bevaras, vårdas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. SFV ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.**

### Fastigheterna

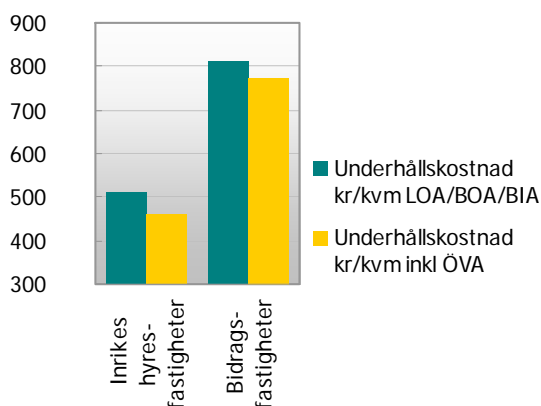
- Restaureringen av fasaderna på Stockholms slott har påbörjats och beräknas pågå under cirka 20 år.
- Byggnadsprogram för Nationalmuseum har tagits fram och lämnats under september.
- Dialog förs med Trafikverket kring Citybanans dragning under SFV:s fastigheter i Klara och på Riddarholmen.
- Två yttranden rörande Förbifart Stockholm; Förbifart Stockholm Lovö, arbetsplan och Förstudien väg 261, har förberetts och lämnats under september.



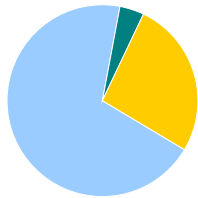
Från och med 2011 delas underhållsåtgärderna, exklusive underhåll i investeringsprojekt och personalkostnader, in i olika kategorier för att få en bättre planering och uppföljning. Linjen i diagrammet visar underhållskostnad fördelat per kvm för de åtgärder som utförs i fastigheter med area, dvs. ej Mark, Park och Grönytor samt Murverk och Kajer.

Vid indelning av area i lokalarea (LOA), bostadsarea (BOA), biarea (BIA) samt övrig area (ÖVA) följer SFV svensk standard. Av total area i inrikes hyresfastigheter utgör ÖVA 10 procent och i bidragsfastigheter 5 procent. Jämfört med många fastighetsförvaltare är det en relativt hög andel, som bland annat förklaras av att många av våra hus är äldre med t.ex. stora trapphus.

### Underhållskostnad kr/kvm inkl ÖVA



- Vårdprogram utvecklas för att definiera hur kulturarvet ska kunna bevaras, användas och utvecklas. Nya vårdprogram har bland annat tagits fram för Borgholms slott och Kommendantshuset Karlsborg.



■ Klara vårdprogram t.o.m. T1 2011  
■ Klara vårdprogram T2 2011  
■ Planerade vårdprogram

SFV har angett att 231 Statliga Byggnadsminnen ska ha vårdprogram. För vissa större anläggningar görs flera vårdprogram. Idag har 196 vårdprogram tagits fram och när återstående program är klara kommer det finnas ca 265 st.

### Certifikaten

- En uppföljande extern revision av våra certifikat inom områdena arbetsmiljö, kvalitet och miljö har genomförts. Revisionen genomfördes mot kriterierna i ISO 14001:2004, ISO 9001:2008, OHSAS 18001:2007 och AFS 2001:1. Re-

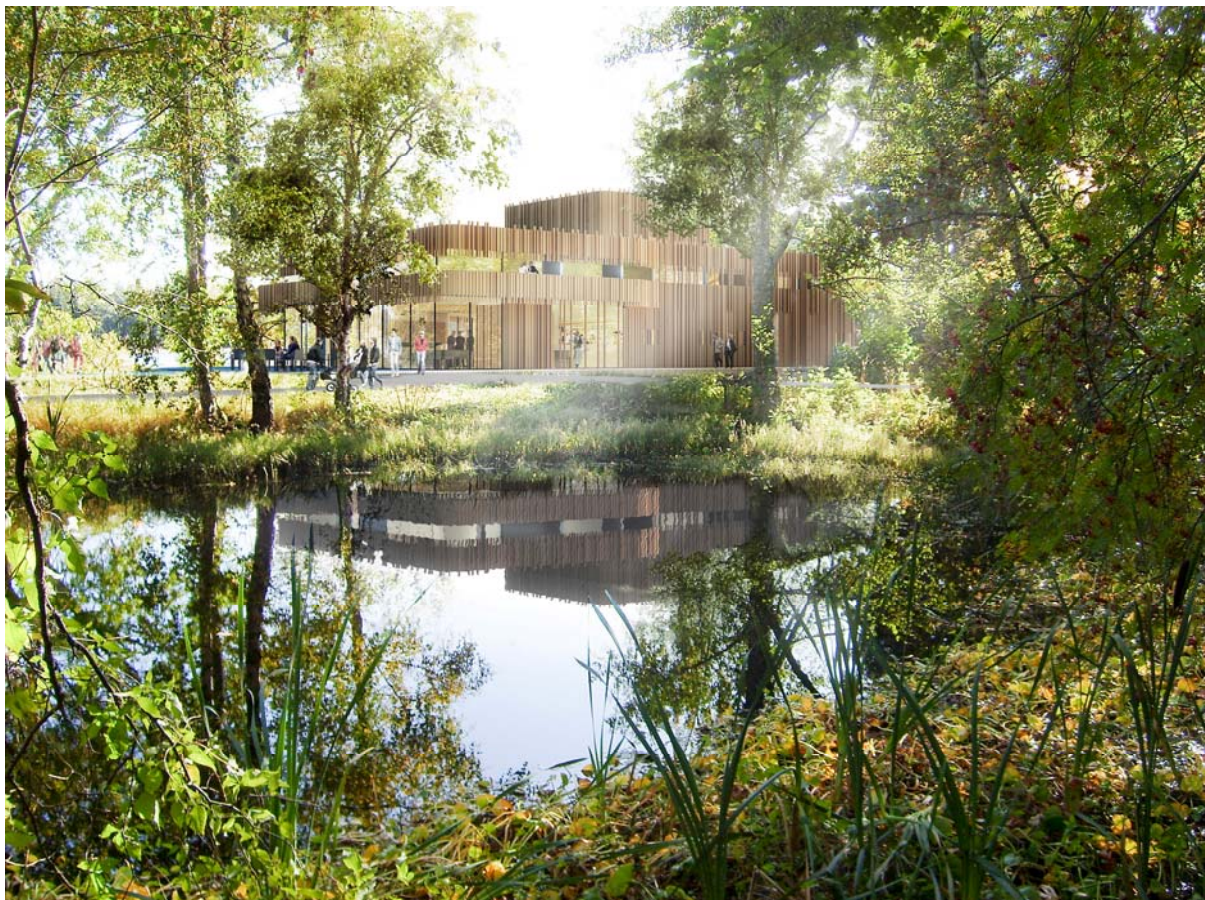
sultatet blev att SFV behåller samtliga certifikat. Den årliga revisionen av certifikatet Forest Stewardship Council (FSC) genomförs under september.

### Hållbarhet

- Miljöprogram upprättas och livscykel- och hållbarhetsberäkningar genomförs för underhållsåtgärder. Energiberäkningsanalyser görs i installationsprojekt. I investeringsprojekt analyseras livscykelkostnad för olika tekniklösningar. Uppföljning görs av energiprestandakrav i investeringsprojekt.
- SFV verkar för att miljöpåverkan begränsas genom att ställa krav på transporter, källsortering, återvinning och genom att använda långsiktigt hållbara material.

### Arkitektur

- Stor vikt har lagts vid den arkitektoniska utformningen av naturum Vänerskärgården Victoriahuset, ombyggnaden av Vasamuseet och i förslaget till ombyggnad av Nationalmuseet samt i förslaget till utformning av entré- och servicebyggnad i Linnéträdgården Uppsala.



Naturum Vänerskärgården – Victoriahuset Läckö. Grafik: White Arkitekter AB

**SFV ska verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion respektive miljö. SFV ska förvalta skogs- och markområden och i tillämpliga delar bedriva ett ekonomiskt skogsbruk utifrån en ekologisk grundsyn.**

- SFV:s instruktioner håller en nivå av naturhänsyn som i vissa delar är högre än kraven i FSC-standarderna.
- Vandringshinder inventeras och åtgärdas enligt plan.
- Aktiva naturvårdsåtgärder görs, men hittills i år har det varit svårt att genomföra naturvårdsbränningar på grund av vattendränkta marker.
- Inventering av skyddsvärda träd med åtgärdsbehov är inne i slutfasen.
- Det skogliga registret har kompletterats med målklassningsindelning från naturvärdesregistret.
- Restaurering av betesmark har gjorts på Strömsholm och av slättermark på fjällägenheter i Västerbotten.

**SFV ska verka för att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås.**

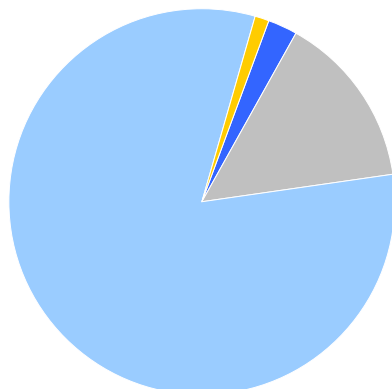
- Driftorganisationen arbetar med att minska energiförbrukningen genom driftoptimering, utbildning, energianalyser för att identifiera ytterligare besparingar och information till hyresgäster.
- Energibesparande åtgärder har genomförts i bland annat kv Loen, Atomena, Victoriaväxthuset, Waldemarsudde, kv Krubban, Naturhistoriska riksmuseet alla i Stockholm samt Bodens och Hemsö fästning.
- SFV har fått 13 poäng av 15 möjliga i Naturvårdsverkets årliga utvärdering av statliga myndigheters miljöarbete.
- I samarbete med UD har SFV delat ut utmärkelsen "Grön Ambassad" - ett pris som ska inspirera till miljöåtgärder och ett större brukarengagemang.

	2010	2009	2008
Energiförbrukning Inrikes hyresfastigheter MWh	222 533	211 345	192 227
Andel area vars mediastatistik är ofullständig	11%	13%	18%
Energiförbrukning Bidragsfastigheter MWh	42 209	35 070	
Andel area vars mediastatistik är ofullständig	20%	25%	

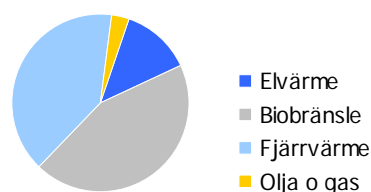
Ofullständig mediastatistik beror till del på att SFV ej har tillgång till hyresgästernas uppgifter. Under 2011 pågår ett projekt att kvalitetssäkra energistatistiken för att få jämförbara nyckeltal kWh/m<sup>2</sup> Atemp. I takt med att ofullständig statistik minskat har den rapporterade energiförbrukningen ökat. Avseende bidragsfastigheter 2008 förekom en betydande osäkerhet och de värdena utesluts därför.

Total area har endast förändrats i minde skala under åren 2008 - 2010.

**Fördelning uppvärmningskällor kWh  
Inrikes hyresfastigheter 2010**



**Bidragsfastigheter 2010**



Statens fastighetsverk

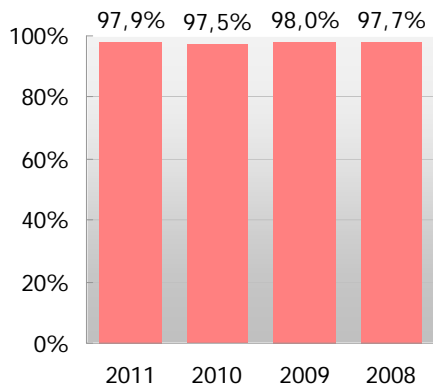
## Medarbetare

2011 är ett speciellt år för SFV med utredning om statens fastighetsinnehav och information i budgetpropositionen att SFV ska överta de statliga byggnadsminnen som idag förvaltas av Fortifikationsverket och andra myndigheter. Det genomförda utvecklingsprogrammet VISA TEAM har bland annat haft som syfte att utveckla vårt sätt att möta framtida förändringar. NMI och frisknärvaro visar positiva resultat.

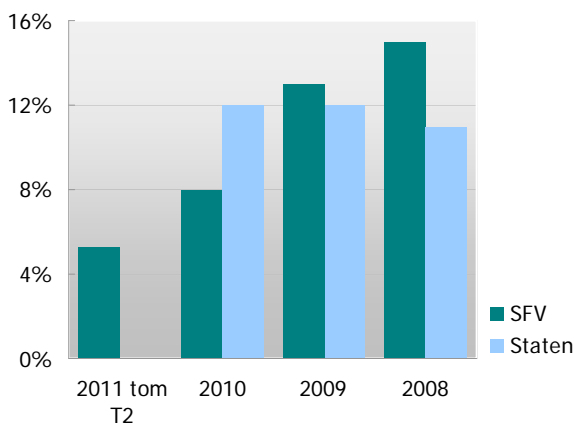
### Kompetensförsörjning

- Utvecklingsprogrammet VISA TEAM med syfte att i större utsträckning ta till vara hela SFV:s förmåga och kompetens har genomförts för samtliga anställda. 79 procent har fullföljt programmet. En utvärdering har gjorts och effektmätningen visar bland annat tendenser till ökad vikt och bättre samarbete samt ökad kunskap och förståelse för vad som händer vid en förändring.
- 18 rekryteringar har påbörjats under andra tertialet (34 hittills under året).

### Frisknärvaro



### Personalomsättning



### NMI

- Nöjd medarbetarindex, NMI, har genomförts. Svarefrekvensen var mycket hög, 93 procent (91% 2009). Det totala resultatet, 69, är oförändrat jämfört med förra mätningen och är 4 enheter högre än uppsatt mål. Resultatet analyseras och arbetas in i verksamhetsplanen för 2012.

NMI	2011	2009	2007	2005
	69	69	65	64

### JÄMIX

- För att få en uppfattning om hur SFV ligger till beträffande jämställdhet har SFV sedan 2009 medverkat i Nyckeltalsinstitutets sammanställning av jämställdhetsindex JÄMIX. SFV fick 134 poäng att jämföra med medianvärdet 116 för alla medverkande organisationer och 131 för staten. Målvärdet för SFV var 150. 203 organisationer deltog jämfört med 179 stycken vid föregående mätning. Resultatet har analyserats och kommer att arbetas in i verksamhetsplanen för 2012.

JÄMIX	2011	2009
	134	147

## Ekonomiskt utfall och prognos per verksamhet

Det ekonomiska överskottet uppgår till 250 mnkr, varav 7 mnkr utgörs av realisationsförluster från avyttring och överföring av fastigheter. Periodens resultat för inrikes och utrikes hyresfastigheter, mark samt finansnetto upp-

går till 247 mnkr, vilket omräknat till helår innebär en avkastning på 20,1 procent. Av överskottet avser 8 mnkr försäkringskassefastigheterna.

Periodens resultat fördelat per verksamhet (mnkr)	Utfall 2011-08-31
Överskott Inrikes hyresfastigheter	377
-varav försäkringskassefastigheter	8
Överskott Utrikes hyresfastigheter	128
Uppdragsverksamhet	0
Underskott Mark	-25
Finansnetto	-233
Periodens avkastning (omräknat till helår 20,1 %)	247
Bidragsfastigheter	10
Realisationsvinster/förluster	-7
Periodens överskott	250
Årets avkastningskrav 5,7 % enligt regleringsbrev	104
Genomsnittligt beräknat avkastningspliktigt myndighetskapital per 2011-08-31	1 845

### Förutsättningar

Belopp inom parentes avser motsvarande värde föregående år.

Driftnettot har beräknats exklusive kostnader för central administration och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i SFV:s egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader.

### Overheadkostnader

Overheadkostnader bestående av kostnader för central administration och övriga kostnader för stabernas verksamhet har fördelats på de olika verksamhetsgrenarna. Fördelningen har gjorts i relation till verksamheternas driftkostnader. Periodens overheadkostnad uppgår till 61 (65) mnkr. Det är främst lägre personalkostnader som påverkat overheadkostnaden.

## Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter

Inrikes tkr	2011-01-01	Prognos	Budget	2010-01-01	2009-01-01
	2011-08-31	2011-12-31	2011-12-31	2010-08-31	2009-08-31
Verksamhetens intäkter					
Hyror och arrenden	1 119 143	1 685 698	1 682 442	1 109 430	1 109 679
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	109 740	149 582	119 194	38 077	79 208
Summa verksamhetens intäkter	1 228 883	1 835 280	1 801 636	1 147 507	1 188 887
Verksamhetens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	-507 378	-932 797	-921 834	-481 874	-481 251
Övriga verksamhetskostnader	-130 310	-187 714	-161 235	-69 107	-88 352
Summa verksamhetens kostnader	-637 688	-1 120 511	-1 083 069	-550 981	-569 603
Verksamhetens driftnetto	591 195	714 769	718 567	596 526	619 284
Avskrivningar	-173 758	-261 154	-263 305	-166 913	-178 259
Resultat efter avskrivningar	417 437	453 615	455 262	429 613	441 025
Andel gemensamma kostnader	-40 919	-68 686	-71 248	-43 607	-44 348
Resultat efter gemensamma kostnader	376 518	384 929	384 014	386 006	396 677
-varav försäkringskassfastigheter	8 386	12 446	11 387	11 671	9 225
Fastigheternas bokförda värde*	9 452 602	9 452 602	9 721 222	9 539 752	9 579 995
Direktavkastning (omräknat till helår)	9%	8%	7%	9%	10%
Lokalarea m2	1 195 021	1 194 978	1 191 817	1 194 475	1 237 051
Ytvakans inklusive försäkringskassfastigheter	5%	5%	4%	4%	6%
Ytvakans exklusive försäkringskassfastigheter	4%	4%	4%	3%	4%
Driftkostnad	-201 055	-323 920	-313 504	-205 114	-185 327
Underhållskostnad	-306 323	-608 876	-608 330	-276 760	-295 924
Administrationskostnad	-24 837	-38 316	-37 568	-26 062	-22 967
Driftkostnad kr/m2	-168	-271	-263	-172	-150
Underhållskostnad kr/m2	-256	-510	-510	-232	-239
Administrationskostnad kr/m2	-21	-32	-32	-22	-19

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde

## Prognos

Prognostiserat resultat efter gemensamma kostnader ökar med 1 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna beräknas öka med 34 mnkr, främst avseende övriga verksamhetsintäkter, varav 19 mnkr avser hyresgästanpassningar. Ökade intäkter för hyresgästanpassningar motsvaras av ökade kostnader. Bland de större justeringarna av hyresgästanpassningar kan nämnas säkerhetsåtgärder utöver standard för Israels ambassad samt tillkommande åtgärder kv Lejonet och Gamla Riksdagshuset Stockholm.

Utöver hyresgästanpassningar påverkas övriga verksamhetsintäkter med 11 mnkr som främst avser ersättning från Kammarkollegiet för brandskada i Centralposthuset Stockholm.

Prognostiserade kostnader ökar med 37 mnkr och avser, utöver hyresgästanpassningar,

ökning av driftskostnader motsvarande 10 mnkr, varav 4 mnkr media, en marginell ökning av underhållskostnader samt 7 mnkr övriga verksamhetskostnader. Underhåll i investeringsprojekt motsvarande 35 mnkr har omfördelats till övrigt underhåll 25 mnkr samt underhåll lokalanpassningar drygt 9 mnkr. Största enskilda minskningar av underhåll i investeringsprojekt avser Gamla Riksarkivet samt omklassificering till hyresgästanpassning kv Brunkhuvudet. Största enskilda ökningarna av övrigt underhåll avser kv Lejonet och takomläggning Uppsala universitet.

## Utfall jämfört med 2010-08-31

Driftnettot uppgår till 591 (597) mnkr.

Verksamhetens intäkter uppvisar en högre nivå jämfört med motsvarande period föregående år. Detta förklaras framför allt av en högre volym hyresgästanpassningar innevarande år med bland annat kv Loen och kv Brunkhuvudet. Motsvarande ökar kostnaderna för hyres-

gästanpassningar. Omförhandlade och nytecknade avtal medför 10 mnkr högre intäkter för hyror och arrenden.

Utöver ökningen av hyresgästanpassningar minskar övriga verksamhetsintäkter. Högre intäkt 2010 avser främst förgäveskostnad för Naturhistoriska riksmuseet och motsvarades av ökade övriga kostnader.

Kostnader för drift är 4 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år. Detta förklaras bland annat av vakanta tjänster under 2011 samt högre kostnader för snöröjning under 2010. Kostnader för media är 1 mnkr högre.

Kostnaderna för underhåll ökar med 30 mnkr, varav underhåll i investeringsprojekt 16 mnkr och underhåll lokalanpassning 8 mnkr. Under första och andra tertialen 2011 har större underhållsåtgärder genomförts i bland annat kv Loen, Naturhistoriska riksmuseet, Operan och Dramaten Stockholm samt ombyggnad Prefektvillan och Afrikahuset Uppsala.

### Utfall jämfört med 2009-08-31

Resultat efter gemensamma kostnader är knappt 20 mnkr lägre jämfört med 2009 varav intäkterna ökar med 40 mnkr och kostnaderna ökar med 68 mnkr.

Ökade intäkter beror framför allt på en högre volym hyresgästanpassningar innevarande år och motsvaras av ökade kostnader.

Driftkostnaderna ökar med 16 mnkr och beror framför allt på högre kostnader för snöröjning och media. Högre underhållskostnader om 10 mnkr avser framförallt högre kostnader för underhåll i investeringsprojekt, främst kv Loen, Prefektvillan och Afrikahuset samt att underhåll lokalanpassningar ökar och avser kv Sjömannen och Operans personalmatsal Futtan Stockholm. Underhåll övrigt minskar och avser främst större underhållsåtgärder som genomfördes 2009, bland annat på Rosersberg, Skeppsholmen, Tumba bruk, hissarbeten i Klara och nybyggnad av Gravimeterhus Råö rymdobservatorium.



Gamla Riksarkivet.  
Foto: Nina Broberg

Statens fastighetsverk

## Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter

	2011-01-01	Prognos	Budget	2010-01-01	2009-01-01
Utrikes tkr	2011-08-31	2011-12-31	2011-12-31	2010-08-31	2009-08-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>					
Hyror och arrenden	265 764	397 560	397 508	260 753	253 621
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	8 583	13 838	8 863	10 253	9 812
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>274 347</b>	<b>411 398</b>	<b>406 371</b>	<b>271 006</b>	<b>263 433</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	-84 934	-160 103	-165 784	-89 518	-96 798
Övriga verksamhetskostnader	-10 322	-17 160	-13 109	-12 264	-12 072
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-95 256</b>	<b>-177 263</b>	<b>-178 893</b>	<b>-101 782</b>	<b>-108 870</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>179 091</b>	<b>234 135</b>	<b>227 478</b>	<b>169 224</b>	<b>154 563</b>
Avskrivningar	-42 952	-64 731	-65 943	-42 723	-41 793
Resultat efter avskrivningar	136 139	169 404	161 535	126 501	112 770
Andel gemensamma kostnader	-7 784	-13 485	-14 360	-8 879	-10 229
<b>Resultat efter gemensamma kostnader</b>	<b>128 355</b>	<b>155 919</b>	<b>147 175</b>	<b>117 622</b>	<b>102 541</b>
Fastigheternas bokförda värde*	2 441 223	2 441 223	2 495 634	2 518 745	2 574 081
Direktavkastning (omräknat till helår)	11%	10%	9%	10%	9%
Lokalarea m2	156 652	156 652	152 874	157 788	156 324
Ytvakansgrad	1%	2%	1%	1%	2%
Driftkostnad	-38 249	-63 592	-63 190	-41 765	-42 748
Underhållskostnad	-46 685	-96 511	-102 594	-47 754	-54 050
Administrationskostnad	-5 134	-8 583	-8 583	-5 709	-5 626
Driftkostnad kr/m2	-244	-406	-413	-265	-273
Underhållskostnad kr/m2	-298	-616	-671	-303	-346
Administrationskostnad kr/m2	-33	-55	-56	-36	-36

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde

### Prognos

Prognostiserat resultat efter gemensamma kostnader ökar med 9 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna är 5 mnkr högre, varav 5 mnkr avser hyresgästpassningar bland annat för Polska ambassaden i Alger, och projekt för svenska institutet i Istanbul. Intäkterna motsvaras av ökade kostnader. Jämfört med budget minskar hyresintäkterna i Tokyo på grund av omförhandling av avtal och House of Sweden Washington avseende bostadshyresintäkterna. Minskningen kompenseras av att UD tillsvidare önskar förhyra residensen i Berlin och Wien.

Prognostiserade kostnader minskar med 2 mnkr och avser främst, förutom hyresgästpassningar, minskade underhållskostnader om 6 mnkr. Större projekt som senarelagts är bland annat energisparåtgärder, Voksenåsen, och uppgradering ventilation, Tokyo.

### Utfall jämfört med 2010-08-31

Driftnettot uppgår till 179 (169) mnkr. Resultat efter gemensamma kostnader är 11 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år. På intäktsidan förklaras ökningen främst av avtalsenliga hyreshöjningar.

Knappt 4 mnkr lägre driftkostnader hänförs delvis till fördelaktiga valutakurser. Inga större avvikelser avseende underhåll.

### Utfall jämfört med 2009-08-31

Resultat efter gemensamma kostnader är 26 mnkr högre jämfört med 2009 varav intäkterna ökar med 11 mnkr och kostnaderna minskar med knappt 14 mnkr. Ökade intäkter avser främst avtalsenliga hyreshöjningar.

Minskade kostnader avser drift 5 mnkr, delvis på grund av fördelaktiga valutakurser 2011. Minskade underhållskostnader motsvarande 7 mnkr beror främst på att 2009 utfördes flertalet underhållsåtgärder tidigt på året på grund av EU-ordförandeskapet.

## Verksamhetsgren Bidragsfastigheter

	2011-01-01	Prognos	Budget	2010-01-01	2009-01-01
	2011-08-31	2011-12-31	2011-12-31	2010-08-31	2009-08-31
Bidragsfastigheter tkr					
Verksamhetens intäkter					
Hyror och arrenden	33 999	50 927	49 507	32 881	31 834
Intäkter av anslag	173 317	341 525	340 000	152 523	167 540
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	3 020	5 651	4 598	2 849	1 420
Summa verksamhetens intäkter	210 336	398 103	394 105	188 253	200 794
Verksamhetens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	-177 807	-358 582	-358 827	-157 860	-167 722
Övriga verksamhetskostnader	-14 296	-24 269	-20 003	-8 669	-9 255
Summa verksamhetens kostnader	-192 103	-382 851	-378 830	-166 529	-176 977
Verksamhetens driftnetto	18 233	15 252	15 275	21 724	23 817
Avskrivningar	-476	-731	-754	-479	-518
Resultat efter avskrivningar	17 757	14 521	14 521	21 245	23 299
Andel gemensamma kostnader	-8 140	-13 978	-14 361	-8 600	-8 868
Resultat efter gemensamma kostnader	9 617	543	160	12 645	14 431
Fastigheternas bokförda värden*	5 286	5 286	5 286	5 286	5 286
Lokalarea m2	360 854	360 854	352 652	352 651	343 277
Ytvakansgrad	13%	13%	13%	14%	3%
Driftkostnad	-39 994	-65 919	-63 794	-40 451	-37 058
Underhållskostnad	-137 813	-292 663	-295 033	-117 409	-130 664
varav nivåhöjande åtgärder	-12 732	-24 153	-39 435	-17 823	-13 920
Administrationskostnad	-4 281	-6 879	-6 873	-4 057	-4 180
Driftkostnad kr/m2	-111	-183	-181	-115	-108
Underhållskostnad kr/m2	-382	-811	-837	-333	-381
Administrationskostnad kr/m2	-12	-19	-19	-12	-12

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde

## Prognos

Prognostiserat resultat avviker inte mer än marginellt från budget. Såväl intäkter som kostnader ökar avseende hyresgäst Anpassningar för Koppartältens Vårdshus och projektstöd hiss Kalmar slott.

Prognostiserade driftkostnader och övriga verksamhetskostnader ökar med 6 mnkr och avser, utöver hyresgäst Anpassningar, diverse mindre avvikelser. Underhållskostnader minskar med 2 mnkr varav nivåhöjande underhåll minskar med 15 mnkr. Större projekt som reducerats är bland annat på Strömsholms slott, Fredriksborgs fästning, samt till del har nivåhöjande underhåll omklassificeras till övrigt underhåll. Drottningholms slott och Rosersbergs slott har fördelats ytterligare underhållsmedel.

## Utfall jämfört med 2010-08-31

Driftnettot uppgår till 18 (22) mnkr. Verksamhetens intäkter är 22 mnkr högre jämfört med föregående år främst avseende ett högre an-

slag 2011 samt intäkter för hyresgäst Anpassningar avseende Koppartältens vårdshus.

Verksamhetens kostnader är 26 mnkr högre jämfört med föregående år, vilket förklaras främst av högre underhållskostnader. Bland annat för Stockholms slotts fasader, takomläggning och tillgänglighetsanpassning Kalmar slott, större åtgärder på Gripsholms slott och Rosersbergs slott, reparation av yttertack och renovering toaletter Läckö slott, fasad och fönstermålning på Waxholms kastell samt murverksarbeten på Borgholms slott. Under 2010 byggdes Haga slott om för att anpassas till bostad för Kronprinsessan Victoria och prins Daniel Westling.

Definerat och gemensamt synsätt avseende vakanser innebär att en större yta av framförallt bidragsfastigheterna klassas som uthyrningsbar (bl.a. fästningar). Det innebär att från och med tertial 2 2010 är också vakansgraden högre än tidigare och ej heller direkt jämförbar med tidigare siffra.

### Utfall jämfört med 2009-08-31

Resultat efter gemensamma kostnader är 5 mnkr lägre jämfört med 2009 varav intäkterna är 10 mnkr högre och kostnaderna 15 mnkr högre.

Högre intäkter avser främst ett högre anslag 2011. Hyresintäkterna ökar med 2 mnkr främst beroende på omförhandlade och nytecknade hyresavtal. Ökade intäkter för hyresgästpassning avser Koppartältens värdshus och motsvaras av ökade kostnader.

Driftkostnaderna ökar med 3 mnkr bland annat beroende på inhyrd personal istället för egen, ändring av driftavtal samt överlämning vid pensionsavgång och åtgärder på Vaxholms kastell. Ett högre anslag under 2011 möjliggör fler underhållsarbeten. Högre övriga verksamhetskostnader 2011 avser kundförluster avseende hyresgäst på Svartsjö slott och Karamellan Drottningholm samt kostnader för besöksmålsprojektet.



Stockholms slotts fasader. Foto: Mikael Traung

## Verksamhetsgren Mark

	2011-01-01	Prognos	Budget	2010-01-01	2009-01-01
Mark tkr	2011-08-31	2011-12-31	2011-12-31	2010-08-31	2009-04-30
Verksamhetens intäkter					
Hyror och arrenden	24 456	36 410	36 221	22 933	21 887
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	19 138	63 302	39 586	25 653	16 425
Summa verksamhetens intäkter	43 594	99 712	75 807	48 586	38 312
Verksamhetens kostnader					
Drift- och underhållskostnader	-41 978	-82 373	-72 603	-30 822	-25 318
Övriga verksamhetskostnader	-17 511	-28 731	-15 439	-7 545	-7 299
Summa verksamhetens kostnader	-59 489	-111 104	-88 042	-38 367	-32 617
Verksamhetens driftnetto	-15 895	-11 392	-12 235	10 219	5 695
Avskrivningar	-5 049	-7 666	-7 775	-5 062	-4 976
Resultat efter avskrivningar	-20 944	-19 058	-20 010	5 157	719
Andel gemensamma kostnader	-3 875	-7 075	-7 385	-4 329	-4 263
Resultat efter gemensamma kostn.	-24 819	-26 133	-27 395	828	-3 544
Fastigheternas bokförda värde*	1 272 899	1 272 899	1 453 005	1 450 825	1 455 597
Direktavkastning (omräknat till helår)	-2%	-1%	-1%	1%	1%
Driftkostnad	-19 041	-33 367	-32 496	-20 364	-17 816
Underhållskostnad	-22 937	-49 006	-40 107	-10 458	-7 502
Nyckeltal avseende det norrländska skogsbruket					
Försåld volym m3fub (fast under bark)	24 863	27 033	68 900	30 020	24 544
Total avverkad volym m3fub	18 199	20 600	33 000	26 141	11 660
Rotposter m3fub	4 219	4 054	34 000	10 847	13 536
Skogsvård ha	1 420	2 170	3 200	2 110	862
Nyckeltal för skogsbruket i södra Sverige					
Försåld volym m3fub	9 316	11 702	32 100	16 774	15 049
Total avverkad volym m3fub	1 457	2 330	10 100	2 460	1 685
Rotposter m3fub	5 017	9 000	22 000	13 366	13 270
Skogsvård ha	129	183	300	120	312

\* Prognostiserat bokfört värde motsvaras av periodens bokförda värde

## Prognos

Resultat efter gemensamma kostnader prognostiseras 1 mnkr högre jämfört med budgeterat. Främsta avvikelserna beror på en omfördelning av budgeterade underhållsåtgärder på Stenhammars slott Flen. I prognosen redovisas övrig verksamhetsintäkt med 13 mnkr i ersättning från von Kraemers fond (testamentarade medel avsedda för underhåll av Stenhammar), samt 9 mnkr som hyresgästanpassning. Motsvarande ökning redovisas för underhållskostnader och övriga verksamhetskostnader, hyresgästanpassning.

Projekt avseende underhåll ökar med bland annat ny gödselbrunn Lillö och ny gödselvårdanläggning Bogesund. Renovering av Häggens Tullgarn blev i stort sett klart 2010. Övriga verksamhetskostnader ökar, utöver hyresgästanpassning på Stenhammar, med 3 mnkr för brandskada i Strömsvik på Strömsholm.

## Utfall jämfört med 2010-08-31

Driftnettot uppgår till -16 (10) mnkr och resultat efter gemensamma kostnader -25 (1) mnkr. Verksamhetens intäkter minskar med 5 mnkr jämfört med föregående år, då en försäkringsersättning från Kammarkollegiet för återuppbyggnad efter brandskada i Stora Kungsladugården Nyköping utbetalades. Verksamhetens kostnader ökar med 21 mnkr, och avser främst ökade underhållskostnader för större underhållsprojekt på Stenhammar samt MoDo-stugorna i Sandviken. Övriga kostnader ökar främst avseende kostnader för brandskada spannmålsanläggning Strömsvik.

## Utfall jämfört med 2009-08-31

Jämfört med 2009 försämras resultat efter gemensamma kostnader med 21 mnkr. Främst påverkar de större åtgärder som utförs på Stenhammar under 2011 samt brandskada på spannmålsanläggning Strömsvik.

# Investeringar

## Utfall

Som investering redovisas förutom köp och nybyggnad också om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär. Periodens investeringar uppgår till 404 (241) mnkr. Om- och tillbyggnader har genomförts till ett värde av

399 (235) mnkr. Resterande 4 (5) mnkr avser inköp av maskiner och inventarier, transportmedel och inredning. Under perioden har 258 mnkr investerats i sex större projekt vilka redovisas i tabell nedan.

Större investeringar i byggprojekt (mnkr)	Periodens investering	Totalt investerat
Loen om- och tillbyggnad (del av regeringskvarteren), Stockholm	152	364
Gamla Riksarkivet, ombyggnad, Stockholm	51	138
Regeringsrätten ombyggnad, Stockholm	26	74
Gamla Skogsinstitutet, ombyggnad till Israels ambassad, Stockholm	11	28
Brunkhuvudet, ombyggnad klimatsystem, Stockholm	10	15
Vasamuseet, utbyggnad, Stockholm	8	18

## Prognos årets investeringar i fastigheter

Prognostiserat utfall för 2011 års investeringar i fastigheter uppgår till 713 (586) mnkr vilket är 39 mnkr lägre än föregående prognos som presenterades vid tertial 1.

Kommentarer till större avvikelser mellan aktuell prognos och föregående prognos redovisas kortfattat efter tabellen.

Investeringar i fastigheter 2011 (mnkr)	Utfall 2011-08-31	Nuvarande prognos 2011	Föregående prognos 2011	Budget 2011
Inrikes hyresfastigheter	368	641	653	756
Utrikes hyresfastigheter	24	54	68	89
Markfastigheter	7	18	31	23
Summa investeringar	399	713	752	868

## Inrikes hyresfastigheter

Orsaker till större avvikelser mellan aktuell prognos och tidigare prognos för 2011 är följande:

- Kv Loens projektvolym är högre då tidigare tidsplanering - före stopp i produktionen på grund av att husdel två blev försenat - har återupptagits, +41 mnkr.
- Nybyggnad av garage i Rosersberg saknar fortfarande beställning, -9 mnkr.
- Ombyggnaden av regeringskvarteret Vinstocken är senarelagd och utredning pågår, -8 mnkr.
- Regeringskvarteret Brunkhuvudets ombyggnad av klimatsystem kommer efter upphandling att kosta mindre än tidigare prognos, -7 mnkr.

## Utrikes hyresfastigheter

Årets investeringar i utrikes hyresfastigheter beräknas underskrida tidigare prognos med 14 mnkr. Orsaken är bland annat att energisparåtgärder i Voxenåsen Oslo senareläggs -4 mnkr och att brandåtgärder i Rom för kansli och svenska institutet flyttas fram till 2012, -3 mnkr.

## Mark

Årets investeringar i markfastigheter beräknas underskrida föregående prognos med 13 mnkr. Orsakerna är framförallt senareläggning av nybyggnad av ladugård på Lillö på grund av arrendatorn -8 mnkr, samt att nybyggnad av Väderö Storö är framskjutet till 2012, -3 mnkr.

# Finansiell redovisning, utfall och prognos totalt

## Resultaträkning

Belopp i tkr	2011-01-01	2010-01-01	Prognos	Budget
	2011-08-31	2010-08-31	2011-12-31	2011-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>				
Hyror och arrenden	1 443 362	1 425 997	2 170 596	2 165 678
Uppdragsverksamhet	1 070	658	1 730	1 260
Intäkter av anslag	173 317	152 523	340 000	340 000
Intäkter av bidrag	626	209	3 728	3 548
Övriga verksamhetsintäkter	140 145	76 800	230 344	168 867
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 758 520</b>	<b>1 656 187</b>	<b>2 746 398</b>	<b>2 679 353</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>				
Drift- och underhållskostnader	-812 106	-760 075	-1 533 854	-1 519 046
Uppdragsverksamhet	-576	-827	-1 065	-1 015
Övriga verksamhetskostnader	-230 397	-159 938	-356 608	-312 789
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-1 043 079</b>	<b>-920 840</b>	<b>-1 891 527</b>	<b>-1 832 850</b>
<b>Verksamhetsutfall före avskrivningar</b>	<b>715 441</b>	<b>735 347</b>	<b>854 871</b>	<b>846 503</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	-225 373	-218 475	-338 947	-342 441
<b>Verksamhetsutfall efter avskrivningar</b>	<b>490 068</b>	<b>516 872</b>	<b>515 924</b>	<b>504 062</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansiella intäkter	6 305	1 617	8 550	100
Finansiella kostnader	-239 645	-216 338	-340 475	-345 446
<b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-233 340</b>	<b>-214 721</b>	<b>-331 925</b>	<b>-345 346</b>
<b>Överskott före fastighetsförsäljningar</b>	<b>256 728</b>	<b>302 151</b>	<b>183 999</b>	<b>158 716</b>
Intäkter fastighetsförsäljningar	20 810	90 469		
Kostnader fastighetsförsäljningar	-27 327	-41 795		
<b>Netto fastighetsförsäljningar</b>	<b>-6 517</b>	<b>48 674</b>		
<b>Årets överskott</b>	<b>250 211</b>	<b>350 825</b>	<b>183 999</b>	<b>158 716</b>

## Utfall 2011-08-31

### Avkastning

SFV ska enligt regeringens direktiv uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital på 5,7 procent. Avkastningen beräknas på resultatet för samtliga verksamhetsgrenar förutom bidragsfastigheter och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Den del av myndighetskapitalet som avser bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är undantaget från avkastningskrav. Även donationskapital är undantaget från avkastningskrav. Sammanlagt är 914 mnkr av verkets myndighetskapital på 2 397 mnkr undantaget från avkastningskrav.

### Verksamhetens intäkter

Periodens intäkter uppgår till 1 759 (1 656) mnkr. Hyror och arrenden, 1 443 (1 426) mnkr, står för 82 procent av intäkterna. Intäkter av anslag uppgår till 173 (153) mnkr. I övriga verksamhetsintäkter inklusive bidrag 141 (77) mnkr ingår bland annat intäkter från ombyggnadsuppdrag och tjänster utförda för hyresgästers räkning med 105 (21) mnkr och intäkter från försäljning av virke, övriga intäkter från skogsbruket med 12 (15) mnkr.

### Verksamhetens kostnader

Periodens kostnader för drift och underhåll uppgår till 812 (760) mnkr. Därav avser 298 (308) mnkr driftkostnader och 514 (452) mnkr kostnader för underhållsåtgärder. Till driftkostnader räknas kostnader för inre och yttre skötsel av fastigheter, teknisk service på installationer liksom kostnader för energi och fastighetsskatt. Dessutom ingår kostnader för avverkning av skog och förvaltning av jordbruk och kronoholmar inom verksamhetsgrenen mark, 19 (20) mnkr. Kostnader för underhåll avser sådana åtgärder som utförs för att behålla eller återställa fastigheterna i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år. Ökade underhållskostnader avser bland annat ett flertal stora projekt under 2011 som kv Loen, kv Brunkhuvudet, Stenhammar, Naturhistoriska riksmuseet, ombyggnad av Prefektvillan och Afrikahuset samt Operan och Dramaten. Större underhållsprojekt under 2010 var främst Gamla Riksarkivet och representationskök på Uppsala slott. Ett högre anslag 2011 för bidragsfastigheterna har bland annat nyttjats till underhållsarbeten av Stockholms slotts

fasader, fasad och fönsterrenovering på Vaxholms kastell och restaurering av Oskar Fredriksborgs fästning. Av övriga verksamhetskostnader 231 (161) mnkr avser 97 (102) mnkr administrativa kostnader. Kostnader för åtgärder som finansierats av hyresgästerna uppgår till 101 (22) mnkr.

### Av- och nedskrivningar

Periodens avskrivningar uppgår till 225 (218) mnkr och ökningen avser främst tillgångsredovisningar, bland annat min- och torpeddeparterementen på Skeppsholmen.

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettokostnaden uppgår till 233 (215) mnkr. Ökning beror till största del på en högre räntenivå under första och andra tertialen 2011.

### Överföringar och försäljningar av fastigheter

Efter andra tertialet redovisas en reaförlust på 7 mnkr och avser främst bokförda värden för fastigheter överförda till Uppsala Akademi Förvaltning i samband med slutlig reglering av överenskommelse. Residenset i Dakar, Senegal, och markfastigheter i norra Sverige har försålts med reavinst. Fyra byggnader, belägna på Djurgården; Gula Villan, Dragongården, Bellmanshuset samt Bellmansro har överförts, utan resultatpåverkan, till Kungliga Djurgårdsförvaltningen eftersom de idag saknar statlig användning.

## Prognos 2011-12-31

### Verksamhetens ekonomiska resultat

Årets överskott före fastighetsförsäljningar beräknas uppgå till 184 mnkr, vilket motsvarar 10,7 procent avkastning på genomsnittligt myndighetskapital. Exklusive försäkringskassfastigheter uppgår avkastningen till 10 procent. Enligt regleringsbrevet för 2011 ska avkastningen uppgå till 5,7 procent på genomsnittligt myndighetskapital.

Budgeterat överskott uppgår till 8,7 procent inklusive försäkringskassfastigheterna. Prognostiserat överskott innebär en resultatförbättring med 25 mnkr jämfört med budget. Nedan kommenteras avvikelser jämfört med budget:

- Verksamhetens intäkter ökar med 67 mnkr, varav 62 mnkr avser övriga verksamhetsintäkter.

- Avvikelser för övriga verksamhetsintäkter avser 7 mnkr i ersättning för brandskada i Centralposthuset. 13 mnkr avser ersättning från von Kraemers fond för underhållsåtgärder på Stenhammar som i budgeten netto redovisades som underhåll, motsvarande prognostiseras som ökade underhållskostnader.
- 35 mnkr av övriga verksamhetsintäkter avser hyresgästpassningar. Ökade intäkter motsvaras av ökade kostnader. Bland de större hyresgästpassningarna kan nämnas Stenhammar, kv Lejonet, Israels ambassad, Polska ambassaden i Alger och Gamla Riksdagshuset.
- Verksamhetens kostnader inklusive avskrivningar prognostiseras att öka med 55 mnkr.
- Driftkostnaderna ökar med 14 mnkr, varav media 4 mnkr, bland annat avseende snöröjningskostnader och byggvärme kv Loen.
- Kostnader för underhåll är knappt 1 mnkr högre än budgeterat, varav underhåll i investeringsprojekt minskar med 46 mnkr, nivåhöjande underhåll minskar med 15 mnkr och övrigt underhåll ökar med 52 mnkr samt underhåll lokalanpassningar ökar med 10 mnkr. Största enskilda ökningarna avser Stenhammar, kv Lejonet och omläggning av tak Uppsala universitetshus. Största enskilda minskningarna avser klimatanläggning Brunkhuvudet som till större del än tidigare budgeterats blir hyresgästpassning samt omfördelning mellan investering och underhåll Gamla Riksarkivet under 2011.
- Övriga verksamhetskostnader ökar med 44 mnkr, varav 35 mnkr avser hyresgästpassningar. Övriga avvikelser avser främst ökade kostnader för brandskada i Strömsvik Strömsholm motsvarande 3 mnkr.
- Kostnader för overhead minskar med 4 mnkr och avser främst personalkostnader och senareläggning av systeminsatser.
- Finansiella poster minskar med 13 mnkr. Ökade finansiella intäkter om 8 mnkr avser tidigare ej prognostiserade ränteintäkter och 5 mnkr lägre finansiella kostnader avser främst ett lägre ränteläge än tidigare beräknat.



Vaxholms kastell.  
Foto: Peter Nerström

## Balansräkning

Belopp i tkr	2011-01-01	2010-01-01
	2011-08-31	2010-08-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Rättigheter	2 358	4 605
Summa immateriella anläggningstillgångar	2 358	4 605
Materiella anläggningstillgångar		
Arbetsmaskiner, bodar m.m	2 183	1 233
Inventarier, transportmedel m.m	26 736	33 239
Byggnader	7 830 121	7 959 629
Förbättringskostnad annans fastighet	8 594	9 490
Pågående anläggningstillgångar	895 674	570 437
Mark och annan fast egendom	5 329 084	5 541 178
Summa materiella anläggningstillgångar	14 092 392	14 115 206
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26 737	26 737
Andra långfristiga fordringar	564	102
Summa finansiella anläggningstillgångar	27 301	26 839
Summa anläggningstillgångar	14 122 051	14 146 650
Varulager m.m		
Varulager och förråd	185	111
Pågående arbeten	0	0
Summa varulager m.m	185	111
Fordringar		
Kundfordringar	17 551	25 249
Fordringar hos andra myndigheter	67 405	48 707
Övriga fordringar	11 191	12 274
Summa fordringar	96 147	86 230
Periodavgränsningsposter		
Förutbetalda kostnader	10 680	5 344
Upplupna bidragsintäkter	0	0
Övriga upplupna intäkter	22 885	20 400
Summa periodavgränsningsposter	33 565	25 744
Avräkning med statsverket	-53 347	-41 421
Kassa och bank		
Behållning räntekonto i Riksgälden	482 483	434 061
Övriga tillgodohavande Riksgälden	6 531	5 500
Kassa, postgiro och bank	1 301	1 143
Summa kassa och bank	490 315	440 704
Summa tillgångar	14 688 916	14 658 018

Statens fastighetsverk

## Balansräkning

Belopp i tkr	2011-01-01	2010-01-01
	2011-08-31	2010-08-31
<b>Kapital och Skulder</b>		
Myndighetskapital		
Statskapital	2 078 948	2 656 930
Balanserad kapitalförändring	317 993	330 488
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	250 211	350 825
Summa myndighetskapital	2 647 152	3 338 243
<b>Avsättningar</b>		
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	4 607	4 833
Summa avsättningar	4 607	4 833
<b>Skulder m.m.</b>		
Lån i Riksgäldskontoret	11 308 925	10 658 925
Skulder till andra myndigheter	60 688	46 753
Leverantörsskulder	170 913	150 304
Övriga skulder	6 663	5 863
Förskott från uppdragsgivare och kunder		
Summa skulder m.m.	11 547 189	10 861 845
<b>Periodavgränsningsposter</b>		
Upplupna kostnader	266 844	224 877
Oförbrukade bidrag	23 901	24 149
Övriga förutbetalda intäkter	199 223	204 071
Summa periodavgränsningsposter	489 968	453 097
Summa kapital och skulder	14 688 916	14 658 018
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2011-01-01	2010-01-01
	2011-08-31	2010-08-31
<b>Verksamheten</b>		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl förs kostn	711 758	734 240
Finansiella intäkter och kostnader	-233 340	-214 721
Inleverans av balanserat överskott	-62 750	-294 250
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar</b>	<b>415 668</b>	<b>225 269</b>
Förändring av pågående arbeten och varulager	574	260
Förändring av kortfristiga fordringar	201 832	143 552
Förändring av kortfristiga skulder	-639 518	-548 084
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>-437 112</i>	<i>-404 272</i>
<b>Kassaflöde före investeringar</b>	<b>-21 444</b>	<b>-179 003</b>
<b>Investeringar</b>		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-476	72
Investering i immateriella anläggningstillgångar	0	-145
Investering i materiella anläggningstillgångar	-411 379	-241 007
<b>Summa investeringar</b>	<b>-411 855</b>	<b>-241 080</b>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>-433 299</b>	<b>-420 083</b>
<b>Finansiering</b>		
Förändring lån RGK	650 000	320 000
Förändring långfristiga lån övrigt		
Förändring myndighetskapital	-411 240	-349 098
Inleverans av balanserat överskott		
Förändring donationsmedel		
Försäljning av anläggningstillgångar	21 001	91 362
<b>Finansiering</b>	<b>259 761</b>	<b>62 264</b>
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-173 538</b>	<b>-357 819</b>
<b>Likviditetsförändring</b>		
Likvida medel vid periodens slut	490 315	440 704
Likvida medel vid årets början	614 853	764 945
Förändring fordran statsverket	49 000	33 578
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-173 538</b>	<b>-357 819</b>

### Finansiering, likviditet och soliditet

Likvida medel uppgår vid periodens slut till 490 mnkr varav 482 mnkr på räntekonto i Riksgälden. Nettot av finansiella kostnader och intäkter uppgår till -233 mnkr. Den genomsnittliga låneräntan under perioden är 3,3 procent. Den genomsnittliga räntebindningen är 79 måna-

der. En procents ränteförändring på rörliga och prognostiserade nya lån i portföljen motsvarar 17,6 mnkr 2011. Soliditeten var vid periodens slut 18 procent. Av beviljade låneramar på 12 055 mnkr har 11 309 mnkr hittills utnyttjats.

## Anslagsredovisning

Anslag tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerat anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	3 068	340 000			-3 068	340 000	-173 317		166 683
001 Bidragsfastigheter									
Summa	3 068	340 000	0	0	-3 068	340 000	-173 317	0	166 683

## Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr	Inkomster	Prognos
Inkomsttitel		
2215 Överskott av SFV:s verksamhet	115 675	327 675
5121 Amortering av statskapital	358 315	358 315
Summa	473 990	685 990

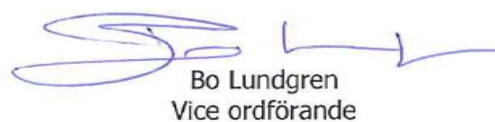


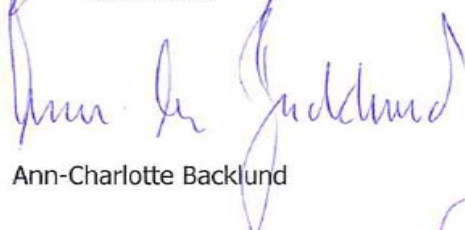
Kalmar slott. Foto: Oktod AB

## Underskrifter

Stockholm 2011-10-12

  
Christer Alvemur  
Ordförande

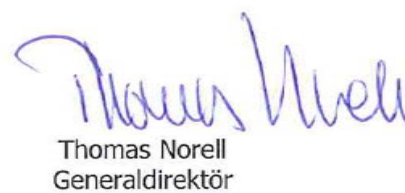
  
Bo Lundgren  
Vice ordförande

  
Ann-Charlotte Backlund

  
Carita Bäcklund

  
Curt Bylund

  
Eva Carron

  
Thomas Norell  
Generaldirektör

**Tradition i utveckling.** Vi har många kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i vårt land. De är en del av vår gemensamma historia och framtid.

Statens fastighetsverk vill göra svenska folket stolt över statens egendomar, våra nationalbyggnader och fria marker; slott och kungsgårdar, teatrar, museer, ambassader och en sjundedel av Sveriges mark. Vi äger allt detta tillsammans och SFV:s uppgift är att förvalta det på bästa sätt.

Vi ska också se till att bevara byggnadernas själ och karaktär, men samtidigt anpassa dem efter dagens behov och användning – till nytta och glädje för både hyresgäst och allmänhet. Lika viktigt som att förmedla historien bakom dagens byggnader är att skapa ny byggnadshistoria för morgondagen. På uppdrag av Sveriges regering driver vi därför även nya byggprojekt som på olika sätt representerar vårt land.

SFV förvaltar också statens skog och mark. Det gör vi på ett långsiktigt hållbart sätt, så att biologisk mångfald bevaras och renbetesland kan brukas även i framtiden.