



ÅRSREDOVISNING

2023



ÅRSREDOVISNING

2023

Generaldirektörens förord	3	ÖVRIG ÅTERRAPORTERING	55
Om årsredovisningen	6	Resultat per verksamhetsgren	55
Statens fastighetsverks uppdrag och Händelser under året	7 12	Årets resultat, avkastningskrav och inleveranser	66
RESULTATREDOVISNING		Försäljning och överföring av fast egendom	66
LÅNGSIKTIG FASTIGHETSFÖRVALTNING	15	Försäljningsärenden ovan odlingsgränsen och renbetesfjällen	67
Långsiktigt bevara fastigheternas värden	15	Stiftelser och testamentsmedel	67
Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar	28	Rapporterats tidigare under året	68
God hushållning och effektivitet	32	FINANSIELL REDOVISNING	
Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter	36	Årets resultat	70
FÖREDÖMLIGA NATUR- OCH KULTURMILJÖER	38	Resultaträkning	71
Förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter	38	Balansräkning	72
Naturmiljöer	39	Finansieringsanalys	74
Hållbara gestaltade livsmiljöer	42	Anslagsredovisning	75
MINSKAD KLIMATPÅVERKAN	44	Redovisande av beställningsbemyndigande	76
Cirkularitet	44	Redovisning mot inkomsttitel	77
Våtmarker	45	Sammanställning över väsentliga uppgifter	78
Solceller	46	Redovisningsprinciper och begrepp	79
Minska energianvändning i byggnader	46	Begrepp	81
MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVERK	48	Styrelsens ledamöter och arvoden	84
Agenda 2030 och de nationella miljökvalitetsmålen	48	Noter till resultat- och balansräkning samt finansieringsanalys	85
God förvaltningskultur	49	Intern styrning och kontroll	97
Ärendehantering	50	Årsredovisningens undertecknande inklusive yttrande om den interna styrningen och kontrollen	99
Informationssäkerhet	50	Produktionsfakta	100
Arbete med strategiska inköp	51		
Medarbetare och kompetensförsörjning	51		
Anseende	53		

KULTURARVET GER OSS IDENTITET I OROLIGA TIDER

År 2023 blev ännu ett utmanande och händelserikt år, både i omvärlden och inom vår egen verksamhet. Konflikter, tider med ekonomiska påfrestningar och klimatkris. En allt mer orolig samtid tycks innebära att vi söker svar om framtiden i vår historia. Min känsla är att själva kärnan i vårt uppdrag, vårt gemensamma kultur- och naturarv, har blivit mer angeläget för många.



Foto: Melker Dahlstrand

Intresset gäller förstås de byggnader och miljöer som vi förvaltar, men även vårt sätt att tänka i lite längre tidsperspektiv. Det som vi förvaltar är värdefullt för Sverige som land, men det ger oss också trygghet och identitet, tröst och hopp. Kärleken till våra fastigheter märks bland annat i människors engagemang, i den mediala debatten och i de positiva politiska beslut som fattats inom vårt område. Det gångna året gav oss också många tillfällen då vi kunde minnas och fira. Det så kallade

jubileumsåret uppmärksammade att det gått 500 år sedan Gustav Vasa valdes till kung och högtidlighöll samtidigt att H.M. Konungen suttit 50 år på tronen. Svensk historia lyftes till exempel fram i SVT:s stor-satsning Historien om Sverige och genom många aktiviteter runt om i landet. Inte sällan var högtidlighöllandet inramat av miljöer som förvaltas av oss på Statens fastighetsverk.

Även inom myndigheten hade vi anledning att minnas och fira. Under SFV-dagarna i början av oktober fyllde SFV 30 år. Månaden efter delade vi ut Helgopriset, som denna gång tillföll renoveringen av Peter Celsings ikoniska byggnad Kulturhuset i Stockholm. Ett pris som framhåller värdefulla restaureringar eller kompletteringar av äldre byggnadsverk. Så oavsett anledning, kris eller fest, fick vi under 2023 många möjligheter att berätta historierna om Sverige utifrån husen och markerna, bland annat genom ett par filmserier och en podd. Det är verkligen en förmån att långsiktigt få förvalta och utveckla dessa fantastiska platser.

Under 2023 arbetade vi i cirka 1 840 byggprojekt med en investeringsvolym på ungefär 1,7 miljarder kronor. Grundförstärkningen av ambassaden i Helsingfors, ombyggnaden av Botanhuset vid Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm, den fortsatta fasadrestaureringen på Stockholms slott, tillgänglighets- och hyresgäst Anpassningen vid Kungshuset

i Lund, hissen vid Dramaten i Stockholm och ombyggnationen av lägenheter på konsulatet i New York är ett axplock av våra pågående projekt.

Extra roligt var det förstås att få presentera det färdigrenoverade Rosenbad som kunde nyinvigas. Efter drygt fyra års renovering överlämnades nycklarna till hyresgästen. Statsministern och delar av Regeringskansliet kunde därmed återvända till kvarteret. Rosenbad är vårt hittills största, och kanske mest komplexa, byggprojekt. Vi har renoverat fasader, tak, innergårdar, fönster och ytskikt. Tillgänglighet och logistik har förbättrats, el, klimatanläggning och ventilation har moderniserats. Men lika viktigt har varit att bevara de gamla bankpalatsens arkitektur så att inga av dess exceptionella kulturhistoriska värden går förlorade samtidigt som det möter hyresgästens särskilda behov av till exempel säkerhet. För mig är det här ett utmärkt exempel på det uppdrag som SFV har, och en tydlig symbol för hur staten bör vårda och återbruka sina fastigheter.

En ännu större och svårare utmaning har fått en omstart. I juni beslutade regeringen om att SFV

ska genomföra en förstudie för en renovering av operabyggnaden i Stockholm som ska presenteras för regeringen i april 2024. Förhoppningsvis kan det fortsatta arbetet med projektering och den därpå följande upprustningen av operabyggnaden att kunna fullföljas skyndsamt. Fram till den planerade stängningen, som kommer att ske successivt från 2026, gör vi nu allt för att kunna hålla verksamheten igång i byggnaden.

Långsiktighet är alldeles avgörande i arbetet med många av våra byggnader. När regeringen lämnade besked om kraftigt ökade anslag till våra bidragsfastigheter, alltså de kulturhistoriskt värdefulla fastigheter där hyresintäkterna inte täcker kostnaderna, var det därför mycket välkommet. Satsningen möjliggör för oss att genomföra arbete med akuta åtgärder, men vi kan även öka omfattningen av det planerade och förebyggande underhållet av ett stort antal objekt. Renoveringarna av vissa fastigheter som täcks av bidragsanslaget är dock mycket kostsamma, det gäller till exempel Riddarholmskyrkans spira samt fasaderna på Stockholms slott. Vi fortsätter därför arbetet med den så



kallade anpassningsplanen med målet att kunna förvalta detta bestånd långsiktigt och hållbart. Där bedömer vi vilka objekt som kan bli föremål för avyttring, överlåtelse, passiv förvaltning, avveckling eller andra åtgärder.

En annan del av vår portfölj som debatterades flitigt under året var de fem kulturfastigheter, däribland Dramaten och Nationalmuseum, som har så kallad kostnadshyra. Även här lämnade regeringen besked om en påskyndad översyn av den nuvarande hyresmodellen samt en utredning om en eventuellt ny modell. SFV ser positivt på detta, men har tydliggjort att det inte finns några genvägar, oavsett modell. Statens faktiska kostnader för dessa byggnader måste betalas på något sätt.

Hyreskostnaden för andra institutioner, exempelvis Musikaliska i Stockholm, har också uppmärksamats. Den ökade debatten om kulturfastigheterna har visat på ett starkt engagemang för byggnaderna och dess verksamheter.

Att förvalta våra speciella fastigheter, från löpande drift till omfattande renoveringar, är ofta kostsamt på grund av lagar och andra krav. Kostnaderna för allt ifrån material och transporter till energi och räntor har dessutom ökat rejält på kort tid. Det samlade resultatet för SFV under 2023 var trots allt gott. Vi har en välskött ekonomi i balans och ett resultat som möter regeringens avkastningskrav. Myndigheten uppfyller i hög grad regeringens mål, återrapporteringskrav och uppdrag.

Vår nya fyraåriga verksamhetsstrategi sjösattes under året. I grunden ligger myndighetens tre strategiska områden – långsiktig fastighetsförvaltning, föredömliga kultur- och naturmiljöer samt minskad klimatpåverkan – med tillhörande långsiktiga mål. Några delar som särskilt bör lyftas fram här är de stora verksamhetsutvecklingsprojekt som pågått under året samt det fortsatta arbetet med skärpta säkerhetskrav och stärkt krisberedskap. Vi har också intensifierat arbetet för att nå vår målsättning om att vara klimatneutrala senast år 2040. SFV ska bidra till klimatomställningen genom att minimera klimatpåverkan i byggprojekt, energieffektivisera,

fasa ut fossil energi, öka utbyggnaden av förnybar energi och återväta våtmarker. Dessutom ska vi göra insatser för att säkra jord- och skogsmarkernas roll som kolsänka samt bedriva ett hållbart skogsbruk.

SFV har i dag en god och väletablerad förvaltningskultur. Genomgripande och systematiska förändringar har genomförts och vi är en mer föredömlig och modern myndighet än för fem–sex år sedan. Myndigheten har exempelvis ISO-certifierade ledningssystem för miljö, kvalitet och arbetsmiljö. Vårt skogsbruk certifieras också årligen enligt Forest Stewardship Council (FSC). Men vi får inte slå oss till ro med detta utan måste ständigt utveckla och förbättra verksamheten på olika sätt. Det gäller inte minst eftersom vi är verksamma i en bransch där korruption och arbetslivskriminalitet är vanligt.

Under det gångna året har SFV:s styrelse fattat beslut om en policy för arbete mot oegentligheter, en extern leverantör för att genomföra fördjupade leverantörskontroller har upphandlats och en första oannonserad arbetsplatskontroll har genomförts. En förberedande certifieringsrevision genomfördes med väldigt gott resultat i december och som första svenska myndighet kan SFV under 2024 bli certifierade enligt en internationell standard, Ledningssystem mot mutor (ISO 37001) som hos oss används för arbetet mot oegentligheter.

Trots osäkra tider blev 2023 ett år som satte vår huvudsakliga verksamhet i fokus på ett tydligare sätt. Jag gläds åt de beslutade satsningarna på, och det ökade intresset för, vår verksamhet.

Tillsammans med myndighetens medarbetare är jag stolt över vårt breda uppdrag, den förändringsresa som vi har genomfört under de senaste åren och alla de roliga utmaningar som väntar framöver. Det är i den dagliga verksamheten, i de stora och små projekten, som SFV sätter kronan på verket.

Själv kommer jag att lämna uppdraget som generaldirektör inom kort och vill därför passa på att rikta ett stort tack till medarbetare, uppdragsgivare, hyresgäster, entreprenörer och alla andra aktörer som har varit engagerade och intresserade av vår verksamhet under de här åren.



INGRID EIKEN
Generaldirektör

OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen är upprättad utifrån regleringsbrevets innehåll för budgetåret 2023 och är uppdelad i tre delar: resultatredovisningen, den finansiella redovisningen samt den interna styrningen och kontrollen. Årsredovisningen avslutas med årsredovisningens undertecknande och bedömning av årets interna styrning och kontroll.

Urvalet av SFV:s prestationer är i första hand gjord utifrån vad som bedömts vara relevant för extern rapportering. Värden som anges inom parentes avser föregående år (2022). I de fall nyckeltal per kvadratmeter redovisas har de, om inget annat anges, beräknats på total uthyrbar area, som var 1 602 559 kvadratmeter.

RESULTATREDOVISNINGEN

Den första delen är resultatredovisningen och uttrycks i form av väsentliga prestationer och indikatorer.

Resultatredovisningen är uppdelad utifrån SFV:s strategiområden: Långsiktig fastighetsförvaltning, Föredömliga kultur- och naturmiljöer, Minskad klimatpåverkan och Myndigheten Statens fastighetsverk. Regleringsbrevets mål, återrapporteringskrav och uppdrag redovisas under den rubrik som de knyter an till. Därutöver finns ett avsnitt *Övrig återrapportering* för sådant som inte passar under någon av rubrikerna ovan. Det ekonomiska resultatet och nyckeltal för varje verksamhetsgren redovisas i avsnitt *Resultat per verksamhetsgren*.

För varje mål redovisas hur måluppfyllelsen bedöms och hur SFV som helhet har verkat för målet. Vi bedömer och mäter måluppfyllelsen med hjälp av indikatorer, nyckeltal och väsentliga prestationer, dessa redovisas i tabeller eller löpande i texten. För de mål där det är möjligt, är redovisningen även uppdelad per verksamhetsgren: marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter, mark och övriga.

DEN FINANSIELLA REDOVISNINGEN

Den andra delen av årsredovisningen är den finansiella redovisningen. Det ekonomiska utfallet redovisas totalt och per verksamhetsgren.

DEN INTERNA STYRNINGEN OCH KONTROLLEN

I den tredje, och sista, delen av årsredovisningen redovisas vår interna styrning och kontroll. Här ingår bland annat en beskrivning av riskanalyser och en sammanfattande redovisning av vad som legat till grund för ledningens bedömning av den interna styrningen och kontrollen.

SFV:S UPPDRAG

SFV:s uppdrag är att förvalta och upplåta statens byggnader, anläggningar och miljöer, så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås, samtidigt som vi bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.



Nyköpings hus (Sven Tideman)

På uppdrag av regeringen genomför vi nybyggnationer, ombyggnationer och för statens räkning förvärv och avyttring av fast egendom. Vi har även i uppdrag att förvalta ett antal stiftelser och testamentsmedel.

De fastigheter SFV ansvarar för är sådana som:

- staten långsiktigt behöver för speciella ändamål
- är av stort kulturhistoriskt värde och för vilka staten har ett särskilt ansvar
- under århundraden tillhört kronan
- har donerats till staten.

Vi förvaltar mark motsvarande en sjundedel av

Sveriges yta, fjäll, skogar och lantbruksegendomar med stora kultur- och naturvärden samt cirka 1 700 öar och skär, så kallade kronoholmar. Vi förvaltar cirka 2 300 fastigheter med cirka 4 000 byggnader. Byggnadernas bruttoarea (BTA) uppgår till 2 260 000 kvadratmeter. Sverige har 278 statliga byggnadsminnen, som berättar viktiga delar av Sveriges och den statliga förvaltningens historia. Av dessa 278 förvaltade vi 188¹ i december 2023. Cirka 65 procent av det förvaltade byggnadsbeståndet ligger i dag inom ett statligt byggnadsminne. Byggnaderna och miljöerna ägs gemensamt av alla i Sverige genom staten och utgör stora delar av vårt gemensamma kulturarv.

¹Statliga byggnadsminnen har ändrats från 189 till 188 men omfattningen av förvaltningen har ökat då de byggnader som ligger inom ett statligt byggnadsminne har gått från cirka 1 760 byggnader till cirka 1 850 byggnader samt att markområden har ökat väsentligt.

De objekt som SFV förvaltar är bland annat:

- de kungliga slotten och slottsanläggningarna med ett stort antal byggnader och tillhörande parker samt delar av Kungliga Djurgården
- Skepps- och Kastellholmen, huvudparten av Riddarholmen med domstolar samt regeringskvarteren, samtliga i centrala Stockholm
- musei-, opera- och teaterbyggnader, samtliga länsresidens, universitetsbyggnader, ett stort antal fästningar och andra fortifikationsverk, ruiner, fornlämningar och gravfält, medeltida kyrkor, monument, botaniska parker samt borgar, slotts- och bruksmiljöer över hela Sverige
- fjällräddningsstationer, tullstationer, forskningsstationer samt renbetesfjäll i Jämtlands län, och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län
- statligt ägda öar, holmar och skär med fyr- och lotsplatser samt stora jord- och skogs-egendomar, kronans gårdar, militära boställen och kungsgårdar
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader, som kulturinstitutioner, i ett 60-tal länder.

Från vänster till höger: Skeppsholmen (Jenny Schönning), Dramaten (Melker Dahlstrand), Botaniska trädgården i Lund (Anette Jansson), Abisko (Emma Östberg), Pater Noster Patrik Olsson), Sveriges ambassad i Riyadh (Åke E:son Lindman).

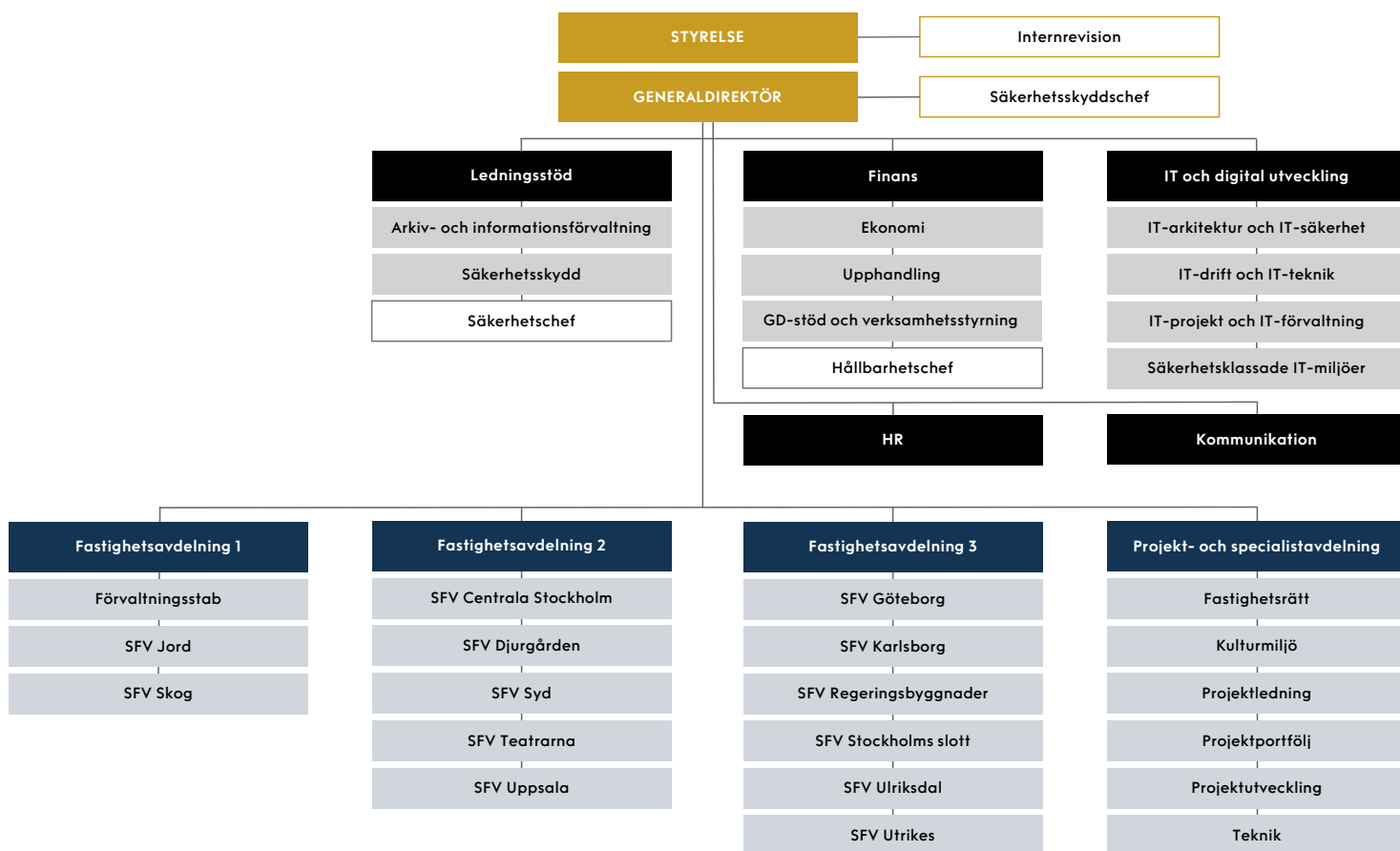


MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVERK

SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av regeringen och ansvarar för myn-

digheten. Generaldirektör, tillika myndighetschef, utses också av regeringen. Generaldirektören svarar inför styrelsen samt är ledamot i styrelsen. Sedan den 1 januari 2015 omfattas SFV av internrevisionsförordningen (2006:1228).

Organisation

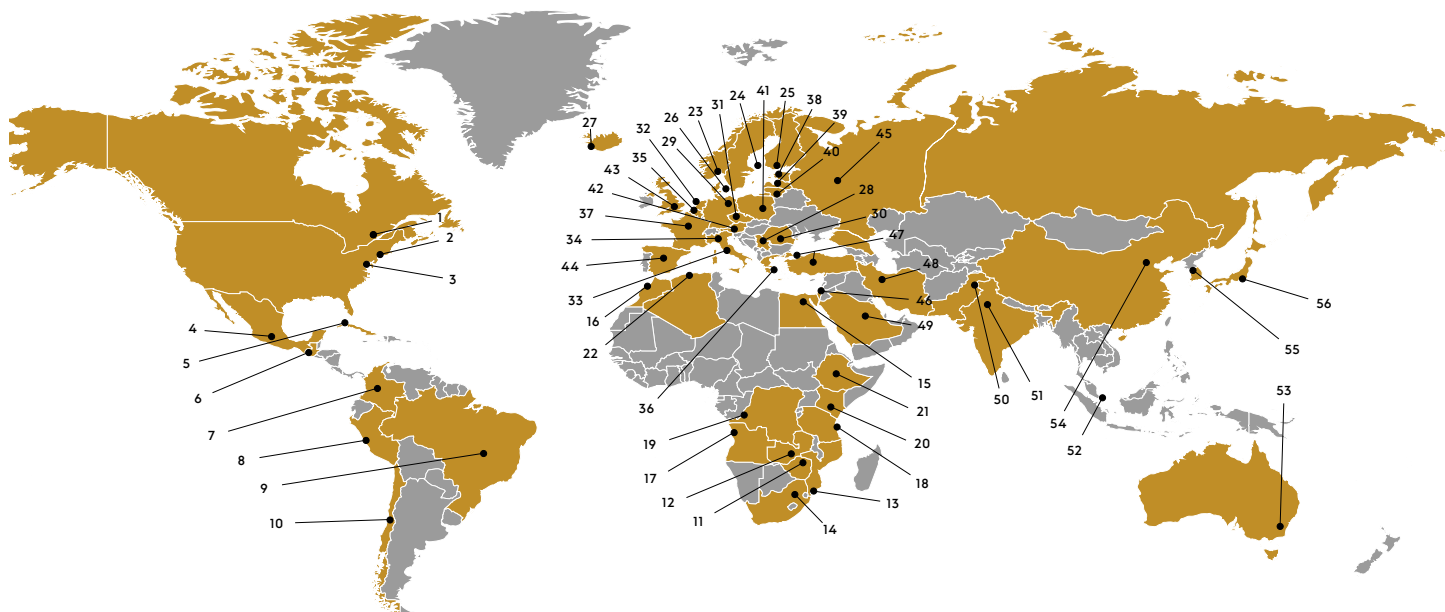


Geografisk närvaro

SFV är en geografiskt spridd myndighet. Givet vårt stora bestånd verkar vår personal på många fler arbetsställen än tjänsteställen, både i Sverige och i utlandet. Ett arbetsställe definieras som en adress, fastighet eller grupp av fastigheter där en organisation bedriver sin verksamhet, medan ett tjänsteställe enligt huvudregeln definieras som den plats där medarbetaren utför huvuddelen av sitt arbete. Vid slutet av 2023 fanns egen personal på 31 tjänsteställen, varav 28 var i Sverige och tre i utlandet. Dessutom har SFV nio regelbundet resande medarbetare som arbetar med vårt fastighetsbestånd utomlands, och som under 2023 totalt haft 650 utrikes resdagar.



SFV:s förvaltning utomlands



- | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Ottawa, Kanada | 9. Brasília, Brasilien | 17. Luanda, Angola | 25. Helsingfors, Finland | 33. Rom, Italien | 41. Warszawa, Polen | 49. Riyadh, Saudiarabien |
| 2. New York, USA | 10. Santiago, Chile | 18. Dar es Salaam, Tanzania | 26. Köpenhamn, Danmark | 34. Venedig, Italien | 42. Wien, Österrike | 50. Islamabad, Pakistan |
| 3. Washington, USA | 11. Harare, Zimbabwe | 19. Kinshasa, Kongo-Kinshasa | 27. Reykjavik, Island | 35. Bryssel, Belgien | 43. London, Storbritanien | 51. New Delhi, Indien |
| 4. Mexiko City, Mexiko | 12. Lusaka, Zambia | 20. Nairobi, Kenya | 28. Belgrad, Serbien | 36. Aten, Grekland | 44. Madrid, Spanien | 52. Singapore, Singapore |
| 5. Havanna, Kuba | 13. Maputo, Mosambique | 21. Addis Abeba, Etiopien | 29. Berlin, Tyskland | 37. Paris, Frankrike | 45. Moskva, Ryssland | 53. Canberra, Australien |
| 6. Guatemala City, Guatemala | 14. Pretoria, Sydafrika | 22. Alger, Algeriet | 30. Bukarest, Rumänien | 38. Tallinn, Estland | 46. Tel Aviv, Jerusalem, Israel | 54. Peking, Kina |
| 7. Bogotá, Colombia | 15. Kairo, Egypten | 23. Oslo, Norge | 31. Prag, Tjeckien | 39. Riga, Lettland | 47. Istanbul, Ankara, Turkiet | 55. Seoul, Korea |
| 8. Lima, Peru | 16. Rabat, Marocko | 24. Mariehamn, Åland | 32. Haag, Holland | 40. Vilnius, Litauen | 48. Teheran, Iran | 56. Tokyo, Japan |

Verksamhetsgrenar och finansieringsformer

För SFV:s bestånd gäller olika modeller för hur hyressättning och finansiering sker. Dessa utgår från av riksdagen angivna principer, och anges i av regeringen beslutade förordningar, bland annat i förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m. Merparten av SFV:s bestånd är så kallade *marknadshyresfastigheter* och för dessa ska SFV ta ut hyra som har marknadsmässiga villkor. Syftet är att SFV inte ska subventionera vissa verksamheter och att lokalkostnader ska vara transparenta i statens budget. Dessa redovisas under verksamhetsgren *marknadshyresfastigheter*. För den del av fastighetsbeståndet som på lång sikt inte kan förväntas bära sina kostnader finns ett anslag. Här återfinns bland annat objekt som nyttjas inom ramen för den kungliga dispositionsrätten och andra kulturhistoriskt värdefulla fastigheter där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna (till exempel rikets fästningar, försvarsanläggningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer). Dessa redovisas under verksamhetsgren *bidragsfastigheter*. För ett antal kulturinstitutioners huvudbyggnader tillämpas kostnadshyra, för dessa gäller förenklat att hyran ska motsvara kostnaderna (se avsnitt *Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter* för ytterligare beskrivning). Dessa redovisas under verksamhetsgren *kostnadshyresfastigheter*.

De jord- och skogsegendomar samt kronoholmar och tomträtter som SFV förvaltar redovisas under verksamhetsgrenen *mark*. Det är bland annat fjäll, renbetesmarker, myrar, skyddade skogar och produktionsskogar, älvsträckor och vattendrag, historiska gårdar och jordbruksmarker samt cirka 1 700 kronoholmar längs med kusten.

Verksamhetsgren *övrigt* innefattar verksamhetsändamålen uppdrag, donationsfastigheter, och overhead. Uppdrag avser förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV.

Certifieringar

SFV har sedan tidigare ett certifierat miljöledningssystem (ISO 14001). Under 2023 har vi även certifierat våra ledningssystem för kvalitet (ISO 9001) och arbetsmiljö (ISO 45001). Den första delen (steg 1-revision) av arbetet med att certifiera vårt ledningssystem mot mutor, mot oegentligheter i SFV:s tolkning, (ISO 37001) har genomförts under 2023. Nästa steg genomförs under våren 2024. Skogsbruket är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC), se avsnitt *Bevarande av värden i skog och mark*. I byggprojekt miljöcertifieras byggnaderna av Sweden Green Building Council (SGBC) enligt standarden Miljöbyggnad, där SFV:s ambition är att uppnå riktvärdet silver, se avsnitt *Minska energianvändning i byggnader*. För driften har ett arbete inletts att certifiera byggnader enligt SGBC:s standard Miljöbyggnad iDrift, se avsnitt *Miljöbyggnad iDrift*.

NÅGRA HÄNDELSE UNDER ÅRET

2023 präglades av hög aktivitet runt om i SFV, såväl i den löpande förvaltningen som i vår verksamhetsutveckling. Flera fina och stora projekt avslutades. Samtidigt var det ett år med en intensiv mediebevakning. Nedan följer ett axplock av händelser från året som gått.

JANUARI-MARS



Grundförstärkning och renovering påbörjas av Sveriges ambassad i Helsingfors. Foto: Åke E:son Lindman



Mediebevakningen av den kungliga dispositionsrätten och kostnadshyresmodellerna var intensiv under året. Foto: Melker Dahlstrand

APRIL-JUNI



Nya Älvsborgs fästning i Göteborg återinvigs och öppnas upp för besökare efter renovering av murverk. Foto: Bert Leandersson

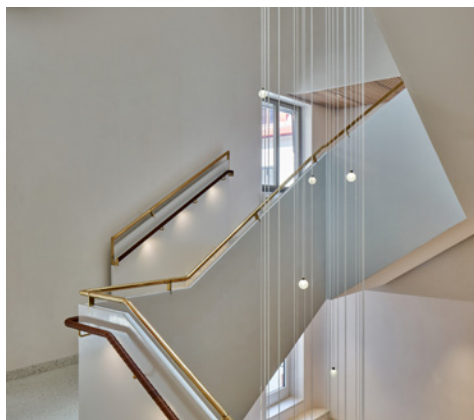


SFV blir omcertifierade inom miljö (ISO 14001) och certifierade inom kvalitet (ISO 9001) och arbetsmiljö (ISO 45001). Foto: SFV



Regeringen beslutar att SFV får genomföra en förstudie för en renovering av operabyggnaden, vilket SFV hemställt om. Foto: Ivar Sviestins

JULI-SEPTEMBER



Renoveringen av kvarteret Rosenbad är klar och SFV överlämnar nyckeln till hyresgästen Regeringskansliet som flyttar tillbaka efter fyra års evakuering. Foto: Åke E:son Lindman



Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm tvingas tillfälligt stänga på grund av att puts släppte från innertaket. Foto: Åke E:son Lindman

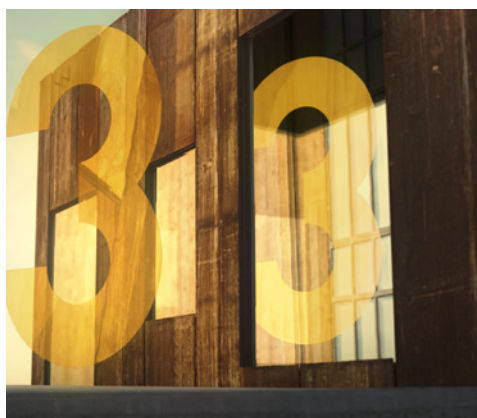


Styrelsen beslutar om en policy för arbete mot oegentligheter. Foto: Patrik Gunnar Helin



Vi välkomnar regeringens förslag om att höja anslaget till bidragsfastigheter. Foto: Mia Fernlund

OKTOBER-DECEMBER



SFV fyller 30 år, något som myndigheten firar genom att samla alla medarbetare under två halvdagar i Stockholm. Grafik: Anders Hellman



SFV och Kungliga Hovstaterna inviger ytterligare en stor solkraftsanläggning på Stockholms slotts tak. Foto: Melker Dahlstrand



Vi blir godkända i steg-1 revision av ledningssystemet mot mutor enligt ISO 37001 (oegentligheter i SFV:s tolkning). Foto: Ida Borg

RESULTAT- REDOVISNING

LÅNGSIKTIG FASTIGHETSFÖRVALTNING

SFV förvaltar och utvecklar fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt. Fastigheternas unika värden, inklusive miljö-, natur- och kulturvärden ska bevaras och utvecklas samtidigt som ekonomiska krav ska uppnås och kundbehov beaktas.

SFV ska säkerställa att nytta och de värden som skog och jord ger är långsiktigt hållbara, och att alla tre dimensioner av hållbarhet, det vill säga social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet, beaktas. SFV arbetar aktivt, förebyggande och uppföljande, för att motverka oegentligheter. Åtgärder för klimatanpassning görs med syfte att skydda miljö, människor och egendom samt för att anpassa fastighetsbeståndet till ett förändrat klimat.

LÅNGSIKTIGT BEVARA FASTIGHETERNAS VÄRDEN

Mål i regleringsbrev för 2023

Fastigheternas värden ska bevaras på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.

I de fastigheter vi förvaltar finns stora ekonomiska och sociala värden samt miljö-, kultur- och naturvärden.

En långsiktig och hållbar förvaltning innebär att vi ansvarar för att värdena i byggnader, anläggningar, skogs- och jordbruksmarker bevaras för ägaren, brukaren samt framtida generationer. Vår ambition är att fastigheterna ska användas så att hyresgäster, arrendatorer och besökare kan ta del av den mångfald av upplevelser och berättelser som finns i natur- och kulturmiljöerna. Vi försöker, så långt det är möjligt, att tillgodose dagens krav på säkerhet, tillgänglighet, arbetsmiljö, ventilation och energieffektivisering.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet uppfylldes på en myndighetsövergripande nivå efter en sammantagen bedömning av alla verksamhetsgrenar. Anslagsnivån för året understiger nivån för vad som krävs för en långsiktigt hållbar förvaltning vilket påverkar statusen på värden av de aktuella fastigheterna samtidigt som möjligheten att omhänderta fastighetsägaransvaret försvagades. Totala kostnader för drift ökade till en följd av högre kostnader för el, fjärrvärme, driftpersonal, markskötsel och snöröjning.

DRIFTÅTGÄRDER

För att kunna bevara värden i de byggnader och anläggningar som SFV förvaltar, krävs löpande driftåtgärder. Med drift avses yttre och inre tillsyn och fastighetsskötsel, teknisk service på installationer, serviceavtal, driftavtal, mediaförsörjning (bland annat el, vatten och avlopp, avfall och värme) samt hantering av inkommande felanmälningar. Åtgärderna ska upprätthålla funktionen och ha en varaktighet lika med eller mindre än ett år.

Årets totala kostnad för drift uppgick till 624 (586) miljoner kronor. Ökningen beror på högre kostnader för el, fjärrvärme, driftpersonal, markskötsel och snöröjning. Driftkostnad för SFV totalt uppgick till 389 kronor per kvadratmeter, se tabell 2.

Tabell 1. SFV:s totala driftkostnader (mnkr)

	2023	2022	2021
SFV totalt	624	586	549

Driftkostnaderna för marknadshyresfastigheter var 460 (430) miljoner kronor. Driftkostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 2, var högre än tidigare år på grund av ökade kostnader för el och fjärrvärme till följd av högre elpriser, samt ökade kostnader för driftpersonal, driftavtal och snöröjning.

Driftkostnaderna för kostnadshyresfastigheter var 38 (34) miljoner kronor. Driftkostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 2, var högre än föregående år till följd av högre kostnader för el, fjärrvärme, serviceavtal, snöröjning och driftpersonal.

Driftkostnaderna för bidragsfastigheter var 96 (89) miljoner kronor. Driftkostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 2, var högre än tidigare år till följd av högre kostnader för el och markskötsel.

Tabell 2. SFV:s driftkostnader (kr/kvm)

	2023	2022	2021
Marknadshyresfastigheter	401	367	346
varav media	173	158	132
Kostnadshyresfastigheter	386	351	301
varav media	235	217	170
Bidragsfastigheter	267	248	221
varav media	99	92	76
SFV*	389	360	337
varav media	161	148	123

*Inklusive driftkostnader för verksamhetsgren mark som saknar uthyrbar area.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Det krävs underhåll för att bevara värdena i de byggnader och anläggningar som vi förvaltar. Underhållsåtgärder är även nödvändigt för att kunna utveckla dem på ett hållbart och ekonomiskt effektivt sätt. Åtgärderna genomförs för att återställa den avsedda funktionen, och ska ha en varaktighet som är längre än ett år.

Underhåll kan även avse felavhjälpande åtgärder. Det är åtgärder som inte kunnat förutses, utan som akut måste utföras för att återställa byggnadens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Felavhjälpande underhåll kan till exempel vara åtgärder efter skadegörelse, brand, vattenläckage eller pumphaveri.

Under året genomförde vi underhållsåtgärder till en kostnad av 510 (531) miljoner kronor. Se tabell 3. Det är 21 miljoner kronor lägre jämfört med 2022. Andelen felavhjälpande underhåll i förhållande till totalt underhåll ökade något jämfört med åren innan. Se avsnitt *Felavhjälpande underhåll*. I och med att vi tilldelades ett lägre anslag för bidragsfastigheter under 2023 kunde vi inte genomföra lika många underhållsåtgärder i dessa fastigheter, och det är inom verksamhetsgren bidragsfastigheter som underhållskostnaderna minskade mest jämfört med föregående år.

Tabell 3. SFV:s totala underhållskostnader (mnkr)

	2023	2022	2021
SFV totalt	510	531	508

Underhållskostnaden för marknadshyresfastigheter var 270 (250) miljoner kronor. Underhållskostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 4, var högre än för 2022, på grund av flera stora målningsprojekt. Underhållskostnaden för kostnadshyresfastigheter var 16 (16) miljoner kronor. Underhållskostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 4, för kostnadshyresfastigheter var något lägre jämfört med tidigare år eftersom inga större underhållsprojekt genomfördes under 2023.

Underhållskostnaden för bidragsfastigheter var 203 (240) miljoner kronor. Omfattningen av de åtgärder som vi genomför i våra bidragsfastigheter påverkas i hög grad av anslagsnivån samt till viss del av de hyresintäkter som fastigheterna har. Åtgärder i bidragsfastigheter klassas aldrig som investering utan alltid som underhåll, och därför är nyckeltalet för bidragsfastigheter högre än för övriga verksamhetsgrenar. Underhållskostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 4, påverkas även av att flera åtgärder genomförs i fastigheter som saknar registrerad area, till exempel murverk, kajer, parker och övriga markområden.

Tabell 4. SFV:s underhållskostnader (kr/kvm)

	2023	2022	2021
Marknadshyresfastigheter	236	214	177
Kostnadshyresfastigheter	163	167	279
Bidragsfastigheter	566	669	707
SFV	305	326	312

Tabell 5. De största underhållsprojekten inom marknadshyresfastigheter 2023 (mnkr)

Projekt	Utfall 2023
Vasamuseet, målning fasader, Stockholm	3
Vilan, fasad- och takrenovering, Ekerö	3
Residenset, målning fönster, Karlstad	3

Tabell 6. De största underhållsprojekten inom kostnadshyresfastigheter 2023 (mnkr)

Projekt	Utfall 2023
Operabyggnaden, underhåll stammar i källaren, Stockholm	1
Nationalmuseum, felavhjälpande underhåll invändigt, Stockholm	1
Operabyggnaden, felavhjälpande underhåll invändigt, Stockholm	1

Tabell 7. De största underhållsprojekten inom bidragsfastigheter 2023 (mnkr)

Projekt	Utfall 2023
Stockholms slott, fasader etapp 9–11 (2021–2027), Stockholm	40
Stockholms slott, underhåll Tre Kronor, Stockholm	6
Tycho Brahe-minnena på Ven, omfogning murverk, Landskrona	6

Anslaget för 2023 uppgick till 290 (330) miljoner kronor, vilket var lägre än anslagsnivån för 2022. Det innebar en lägre underhållsnivå och gjorde att obalansen mellan omfattningen av förvaltningsuppgiften och tillgängliga resurser kvarstod. Se avsnitt *Minska underskottet för bidragsfastigheter*.

Tabell 8. Nyttjande av bidragsanslaget 2023 (mnkr)

Projekt	Utfall 2023
Stockholms slott*, Stockholm	71
Drottningholms slott, Ekerö	17
Ulriksdals slott, Solna	13
Kungliga Hovstallet, Stockholm	8
Haga slott, Solna	7
Huseby bruk, Alvesta	7
Gripsholms slott, Mariefred	6
Övriga bestånd	103
Belastning overhead**	58
SFV: totala nyttjande av anslag 2023	290

*För mer information se avsnitt *Underhåll och säkerhet på Stockholms slott*.

**För mer information om overhead, se avsnitt *Verksamhetsgren övrigt*.

UNDERHÅLL OCH SÄKERHET PÅ STOCKHOLMS SLOTT

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2023

Myndigheten ska redovisa hur mycket medel från anslaget 1:10 Bidragsfastigheter som använts för underhåll på Stockholms slotts fasader och för säkerhetsåtgärder vid slottet.

Fasadrestaurering

Den pågående fasadrestaureringen av Stockholms slott är den största i modern tid. I restaureringsarbetet åtgärdas slottets skadade fasadsten på olika sätt. De mest skadade fasadstenarna byts ut medan andra stenar huggs om och återmonteras. Fasaderna putsas om, och plåt och fönster åtgärdas.

Tabell 9. Användning av anslag för fasadrestaurering Stockholms slott (mnkr)

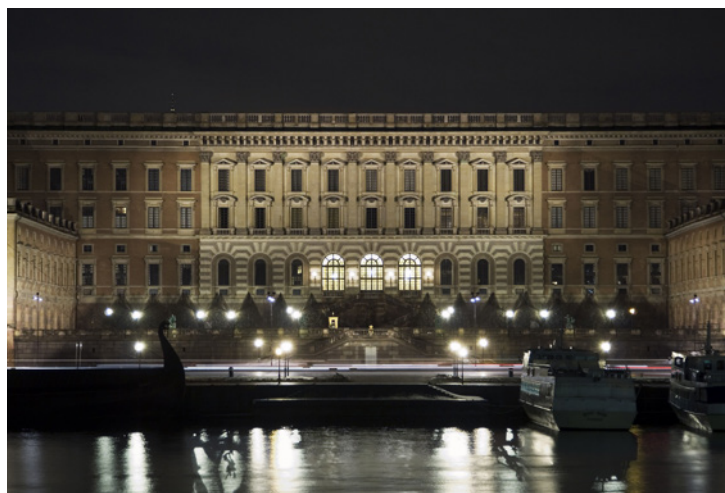
	2023	2022	2021
Del anslag 1:10 Fasader	40	41	43

Säkerhetshöjande åtgärder

Använda medel av anslaget för att öka säkerheten inom och kring Stockholms slott, se tabell 10. Utöver detta har det utförts åtgärder för att höja säkerheten på andra kungliga slott.

Tabell 10. Användning av anslag för säkerhetshöjande åtgärder Stockholms slott (mnkr)

	2023	2022	2021
Del anslag 1:10	6	13	11



Stockholms slott (Åke E:son Lindman)

BEVARANDE AV VÄRDEN I SKOG OCH MARK

Övergripande om SFV:s markförvaltning och markinnehav

Sammantaget förvaltar SFV cirka 6 770 000 hektar² mark- och vattenområden, det motsvarar en sjundedel av Sveriges yta. Verksamhetsgrenen mark avser skog, jord, kronoholmar och tomträtter. Det är vidsträckta fjäll, renbetesmarker, myrar, skyddade skogar och produktionsskogar, älvsträckor och vattendrag, historiska gårdar och jordbruksmarker samt cirka 1 700 kronoholmar längs med kusten. Se fördelningen av SFV:s markinnehav, i tabell 35, under avsnitt *Naturmiljöer*.

SFV tar tillvara skogens och jordens resurser samtidigt som natur- och kulturvärden värnas långsiktigt. SFV brukar skog och jord med stor hänsyn till dessa värden i enlighet med fastställda strategier. Markförvaltningen bidrar till Agenda 2030, främst mål 13 Bekämpa klimatförändringarna, mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald och mål 12 Hållbar konsumtion och produktion. Den bidrar även till de nationella miljökvalitetsmålen, främst Begränsad klimatpåverkan, Levande skogar, Storslagen fjällmiljö, Myllrande våtmarker, Ingen övergödning samt Ett rikt växt- och djurliv.

Dessa mål kopplar till SFV:s väsentliga hållbarhetsfrågor och betydande miljöaspekter. Se även avsnitt *Agenda 2030 och de nationella miljökvalitetsmålen* för det strategiska arbetet och en sammanfattning av SFV:s bidrag.



Lovö (Melker Dahlstrand)

Bevarande av skogsfastigheternas värden

SFV:s skogar skiljer sig från den genomsnittliga skogsmarken i Sverige, då en större andel av SFV:s skogslandskap har höga naturvärden.

Mot bakgrund av detta väger miljömålet tungt hos SFV i jämförelse med de flesta andra aktörer. SFV har sedan länge ett ambitiöst miljöarbete i skogen. Stora arealer, 64 000 hektar, är frivilligt undantagna från skogsbruk. Vi har fortsatt arbetat för att minska negativ inverkan på den biologiska mångfalden och det finns rutiner för hur vi säkerställer att ingen skog med höga naturvärden avverkas. I den brukade skogen har vi arbetat aktivt med skogsvård för att främja en god virkesproduktion och värdetillväxt. Växande skog bidrar även till att mer kol binds in och skogen blir på så sätt en effektiv kolsänka.

Under 2023 har regeringsuppdraget om hållbart skogsbruk avrapporterats (Hållbart skogsbruk inom Statens fastighetsverks förvaltning dnr 1572/23).

Uppdrag i regleringsbrev 2023 – Hållbart skogsbruk

Myndigheten ska analysera hur den i ökad utsträckning kan verka som föregångare inom hållbart skogsbruk, i enlighet med propositionen om stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och ökade incitament för naturvärden i skogen med frivillighet som grund (prop. 2021/22:58). Med hållbarhet avses alla tre dimensionerna av hållbarhet, dvs. social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Uppdraget ska redovisas senast den 15 juni 2023 till Regeringskansliet (Finansdepartementet).

I rapporten beskrivs hur SFV strävar efter att hela tiden öka hållbarheten i arbetet genom åtgärder inom en rad områden. SFV skapar både i nutid och i framtid biologisk mångfald och andra hållbara värden genom att visa vägen för ett hållbart, variationsrikt, anpassat och flexibelt skogsbruk. De tre dimensionerna av hållbar utveckling, miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, behöver samstämt och ömsesidigt stödja varandra och vägas samman för att hållbarhet ska uppnås i det skogliga arbetet.

SFV bidrar till miljömässig och ekonomisk hållbarhet genom att dels skydda delar av skogen med höga naturvärden, dels bruka den del av skogen som inte har höga naturvärden för att förse samhället med förnyelsebar råvara. Det finns flera

² Föregående år uppgavs 6,7 miljoner hektar mark. Under 2023 har en fördjupad analys av SFV:s markinnehav genomförts med stöd av ny data, därav korrigerad.

perspektiv på skogsbrukets roll för att bidra till en hållbar utveckling. En viktig utgångspunkt är att skogsbruket ska kunna bidra till hållbar utveckling på en samhälls- eller regional nivå genom de många nyttigheter som har sitt ursprung i både den växande skogen och den skogsråvara som kan tas ut. Vidare behöver en hållbar verksamhet per definition vara långsiktig. SFV:s skogsbruk har ett 100-årigt perspektiv. Detta faktum är en av flera betydelsefulla garantier för att säkerställa att SFV:s skogsbruk kan bedrivas hållbart och bidra till utveckling inom alla tre dimensionerna.

SFV förvaltar cirka 650 000 hektar produktiv skogsmark, varav cirka 310 000 hektar är naturreservat, cirka 25 000 hektar är blivande naturreservat samt cirka 64 000 hektar är frivilliga avsättningar där åtgärder inte ska utföras. På resterande delar av SFV:s produktiva skogsmark, cirka 200 000 hektar, bedrivs Forest Stewardship Council (FSC)-certifierat skogsbruk.

Att all SFV:s skogsmark är certifierad enligt FSC innebär att skogsbruket revideras utifrån bland annat lagefterlevnad, urfolksrättigheter, skogsskötsel, planering, uppföljning, miljöhänsyn, underhåll av skogar med höga bevarandevärden, hänsyn till lokalsamhället samt arbetarrättigheter. Årets FSC-revision hölls i Jämtland, med fältkontroller på fastigheter i Härjedalens kommun. Två mindre avvikelser rapporterades.

SFV förvaltar renbetesfjäll i Jämtlands län och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län. Enligt skogsvårdslagen (1979: 429) ska skogsägaren ta hänsyn till renskötseln vid skogliga åtgärder och ge berörd sameby tillfälle till samråd för att undvika eventuella intressekonflikter mellan skogsbruk och rennäring. Samråd har under året liksom tidigare år genomförts tillsammans med samebyar. Samråden har bestått av tre steg: samplanering, medling och processgranskning. Rutiner finns framtagna för samtliga tre delar och under året har en utbildning genomförts av FSC som riktats till certifierade aktörer och samebyar. Samråd ska göras i god anda med en, från båda parterna, tydlig ambition att lösa de problem som kan uppstå.

Ovan naturvårdsgränsen (Naturskyddsföreningens gräns för fjällnära skog) har endast hyggesfritt skogsbruk skett.

Inom renskötselområdet i nordvästra Sverige ansvarar länsstyrelserna för viss del av förvaltningen (upplåtelse av jakt, fiske och mark) och vi har

fortsatt fört löpande dialog med länsstyrelserna i området.

I SFV:s förvaltning ingår bland annat naturvårdande skötsel, återställning av våtmarker, tillgängliggörande för friluftsliv, väghållning och rennäringanpassade åtgärder. Alla dessa utförda insatser under året har finansierats med intäkter från skogsbruket. Se avsnitt *Verksamhetsgren mark* för intäkter och kostnader.

Skogens samtliga värden vägs samman i vår vision att förvalta statens skogar hållbart, samt att eftersträva största möjliga samhällsnytta – både i dag och för framtida generationer. Visionen återfinns i SFV:s *strategi för hållbart skogsbruk*, som beslutades av myndighetens styrelse 2016. I praktiken innebär det att samtliga skogsåtgärder vägs samman utifrån faktorerna ekonomi, natur- och kulturvård, rennäring, friluftsliv och klimatnytta.

Utöver de ekonomiska och miljömässiga värdena innehåller skogen även kulturvärden som ska bevaras för framtida generationer. På skogsmarken finns många fornlämningar, övriga kulturhistoriska lämningar och samiska kulturmiljöer.

SFV har arbetat tillsammans med Riksantikvarieämbetet kring ett samverkansmål om det gröna kulturarvet. SFV har också under året arbetat förebyggande mot skador på kulturmiljöer i samband med skogsbruket. För detta har stöd tagits fram i en vägledning om fornlämningar.

I södra Sverige låg skogsvårdskostnaderna generellt över branschgenomsnittet på grund av en större andel ädellövskog än genomsnittet. Skogsvårdskostnaderna är högre för ädellövskog eftersom det kräver en intensivare skötsel. I norra Sverige låg skogsvårdskostnaderna generellt lägre än branschgenomsnittet, på grund av de ramavtal vi avropar ifrån. Däremot var SFV:s kostnad för hyggesrensning per hektar betydligt högre, eftersom återbeskningsprojektet i norr räknades som hyggesrensning, och kostnaderna för den är betydligt högre än för normal hyggesrensning. Nyckeltal avseende skogsvårdsinsatser uppdelat på södra och norra Sverige återfinns i tabell 11.

Under 2023 har Naturvårdsverket och SFV arbetat vidare med det regeringsuppdrag som Naturvårdsverket fått som ett resultat av den skogspolitiska propositionen. Enligt uppdraget ska cirka 91 000 hektar produktiv skogsmark ges ett formellt skydd som naturreservat och överföras från SFV till Natur-

vårdsverket. Arbetet med att prioritera och avgränsa de aktuella områdena har pågått under hela 2023 med målbild att kunna avsluta uppdraget i denna del 2024. I diskussionerna har frågan lyfts

om den stora kostnaden för lantmäteriförrättningar (cirka 100 miljoner kronor) i samband med en överföring är rimlig, eller om ägandeskapet av marken kan kvarstå hos SFV som naturreservat.

Tabell 11. Typ av skogsvårdsinsatser (hektar, pris per hektar)

Typ av skogsvård (södra* Sverige)		2023	2022	2021
Hyggesrensning	Ha	0	0	5
	Pris per ha	0	0	1 629
Markberedning	Ha	47	48	86
	Pris per ha	5 897	6 339	4 377
Plantering	Ha	31	62	71
	Pris per ha	20 760	8 692	9 776
Röjning	Ha	49	104	44
	Pris per ha	5 206	3 388	2 426
Total skogsvård	Ha	127	214	206
	Pris per ha	9 276	5 629	5 759
Typ av skogsvård (norra* Sverige)		2023	2022	2021
Hyggesrensning	Ha	0	53	143
	Pris per ha	0	9 212	6 025
Markberedning	Ha	465	535	501
	Pris per ha	2 658	2 795	2 300
Plantering	Ha	593	502	615
	Pris per ha	6 394	4 491	5 195
Röjning	Ha	282	409	1 248
	Pris per ha	3 369	2 533	2 295
Total skogsvård	Ha	1 339	1 499	2 712
	Pris per ha	4 461	3 518	3 412

* Till norra Sverige räknas Norrbottens, Västerbottens och Jämtlands län. Södra Sverige består av övriga län.

Ett sätt att tillgodose skogens värdetillväxt och virkesproduktion är att ha god framförhållning i planeringen av den skogliga verksamheten, men det är också bra för att säkerställa den bevarandehänsyn som SFV vill ta. Planeringen görs bland annat genom en taktisk plan för förnygringsavverkning och en databank med indelade områden som är färdigplanerade för åtgärder, en så kallad traktbank. För att kunna genomföra bästa möjliga virkesförsörjning, har vi satt mål för hur mycket skog som ska finnas i den taktiska planen och i traktbanken.

Trots oroligheter i världen låg priserna på en fortsatt relativt stabil nivå, då SFV hade en del långsiktiga leveransavtal. En del av traktbanken och den taktiska planen som låg inom de områden som berörs av skogsutredningen Stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och naturvård i skogen (SOU

2020:73), togs bort från traktbanken, och den taktiska planen har till viss del ersatts av nya planer.

Tabell 12. Taktisk plan förnygringsavverkning (m3fub*)

2023	2022	2021
389 420 m3fub	324 800 m3fub	480 350 m3fub

*m3fub: kubikmeter fast mått under bark (verkliga volymen av en hel stam eller stamdel exklusive bark).

Tabell 13. Traktbank förnygringsavverkning (m3fub*)

2023	2022	2021
36 230 m3fub	33 514 m3fub	51 810 m3fub

*m3fub: kubikmeter fast mått under bark (verkliga volymen av en hel stam eller stamdel exklusive bark).

Ännu ett sätt att trygga skogens ekonomiska värden är att åtgärda äldre, misslyckade föryngringar. SFV:s ambition är att alla misslyckade föryngringar ska vara åtgärdade senast år 2025. Under 2022 samrådde SFV med Skogsstyrelsen och vi beslutade att genomföra en inventering som ska visa hur mycket vi har kvar att åtgärda. Inventeringen kom aldrig till stånd 2023 på grund av resursbrist, i stället ska den genomföras under 2024. Därefter kan nya ambitionsmått fastställas.

Tabell 14. Areal skadade föryngringar som åtgärdats (hektar)

2023	2022	2021
0 ha	21 ha	161 ha

För beskrivning av hur SFV arbetar med miljö kvalitetsmålet Levande skogar, se avsnitt *Ekosystem, biologisk mångfald och naturvårdande åtgärder*.

Bevarande av jordbruksfastigheternas värden

Även jordbruksegendomar innehåller många olika värden utöver de ekonomiska och miljömässiga. SFV förvaltar jordbruksfastigheter med höga kultur- och naturvärden i Götaland och Svealand, främst kungsgårdar, militära boställen och kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark.

Vi samverkar med jordbruksarrendatorerna för att egendomarna även fortsättningsvis ska vara bärkraftiga och effektiva enheter. Det säkrar jordbruksdriften på lång sikt och därmed egendommarnas natur- och kulturvärden.

Efter inventeringen av kungsgårdarnas alléer, som genomfördes 2020–2021, utfördes flera beskärningar av riskträd. Även återplanteringar gjordes där det fanns ett behov. Kastellegården i Kungälv kommun och Roma kungsgård i Gotlands kommun är ett par exempel där vi utförde trädåtgärder under 2023.

SFV har också arbetat med skydda och ta fram skyddsföreskrifter för ett flertal kungsgårdar i samarbete med Riksantikvarieämbetet.

Sammantaget består jordbruksmarken av cirka 14 000 hektar, varav 6 700 hektar åker, 2 800 hektar bete och 4 500 hektar övrig mark. All jordbruksmark arrenderas ut till jordbruksarrendatorer som nyttjar marken och byggnaderna. Över hälften av jordbruksmarken ligger inom naturreservat, cirka 7 550 hektar.

På uppdrag av Fortifikationsverket och Naturvårdsverket har vi hjälpt till med förvaltningen av deras jordbruksarrenden.

Bevarande av fjällmiljöer

Vår verksamhet i fjällregionen bedrivs med hänsyn till riksdagens definition av miljömålet.

”Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.”

SFV:s största bidrag till miljömålet ligger i naturvårdande skötsel och frivilliga avsättningar av skogsmark för naturvård, i och i anslutning till det fjällnära området.

Under 2023 fortsatte samverkan med bland annat företrädare för rennärigen och skogsbranschen.

Stora delar av de markområden som berörs av miljömålet har SFV som en formell ägare. Samtidigt ligger mycket av hanteringen av till exempel upplåtelse hos andra myndigheter, främst länsstyrelserna. Naturvårdsverket har ansvar för ledsystemet i fjällen. Inom området har staten i många år genomfört olika former av insatser som stöd för rennärigen, rörligt friluftsliv med mera. Det råder osäkerhet om vilken statlig aktör som bär fastighetsägaransvaret inom fjällområdet för de åtgärder som över åren har genomförts av olika statliga huvudmän på den mark som i dag förvaltas av SFV. SFV kommer under 2024 att analysera omfattningen av problemet och ta fram förslag på åtgärder.

KLIMATANPASSNING

SFV arbetar med klimatanpassning enligt förordningen (2018:1428) om myndigheters klimatanpassningsarbete. Alla myndigheter som arbetar enligt förordningen ska upprätta en klimat- och sårbarhetsanalys, ha mål för klimatanpassningsarbetet samt ha en handlingsplan för att uppnå uppsatta mål. Klimat- och sårbarhetsanalysen och handlingsplanen ska uppdateras minst vart femte år eller vid stora förändringar av verksamheten. SFV:s arbete bedrivs enligt den klimat- och sårbarhetsanalys samt handlingsplan för klimatanpassning som togs fram år 2020.

I handlingsplanen ingår följande fyra övergripande aktiviteter:

1. geografiska analyser
2. informationsinhämtning och kunskapsspridning
3. integrering av klimatanpassning i ordinarie arbete
4. samverkan med andra myndigheter.

Inom aktiviteten geografiska analyser har SFV arbetat vidare med ras, skred och erosionsrisker vilket påbörjades redan under 2022. Genom en så kallad överlagringsanalys, en metod där flera lager av geografiska data läggs ihop för att möjliggöra lokalisering av områden baserat på kriterier med hänsyn till data från de olika lagren, har SFV:s fastigheter och byggnader påförts information om antal överlagringsträffar och typ av risker. Ett 40-tal skikt gällande ras, skred och erosion från bland annat Skogsstyrelsen, Statens geotekniska institut (SGI) och Sveriges geologiska undersökning (SGU) har använts. Vi har på detta sätt fortsatt att se över vilka fastigheter som ligger i geografiska riskzoner. Även om en överlagringsanalys är av relativt grov överskådlig karaktär kan den ändå ses som en indikation på var risker och behov av åtgärder kan finnas.

SFV har genomfört åtgärder som spolning av dagvattenledningar till exempel vid residenset i Östersund, besiktigt skyddsnet vid Hemsö fästning i Härnösands kommun och förbättrat dagvattenhanteringen vid Tumba bruk i Botkyrka kommun. Inom markförvaltningen har SFV tagit fram ett program för återvätning av våtmarker, se avsnitt *Våtmarker*. SFV har också arbetat med hyggesfria skogliga åtgärder och naturvårdande skötsel som till exempel återställning av gammal betesmark i södra Sverige och gynnande av lövskog och äldre lövträd i landskapet i norra Sverige.

Tabell 15. Andel av alla fastigheter där klimatanpassningsbehov har identifierats och där åtgärd färdigställts, påbörjats eller planerats in

2023	2022	2021
0,90	0,91	0,90

*Beräknas enligt följande: (helt åtgärdade objekt + delvis åtgärdade objekt + objekt med åtgärder inlagda i planeringen) / objekt identifierade med behov av klimatanpassning.

Årets utfall är inom det tidigare angivna acceptabla gränsvärdet på 0,81–1,0 (fortlöpande).

INVESTERINGAR FÖR ATT BEVARA VÄRDEN

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2023

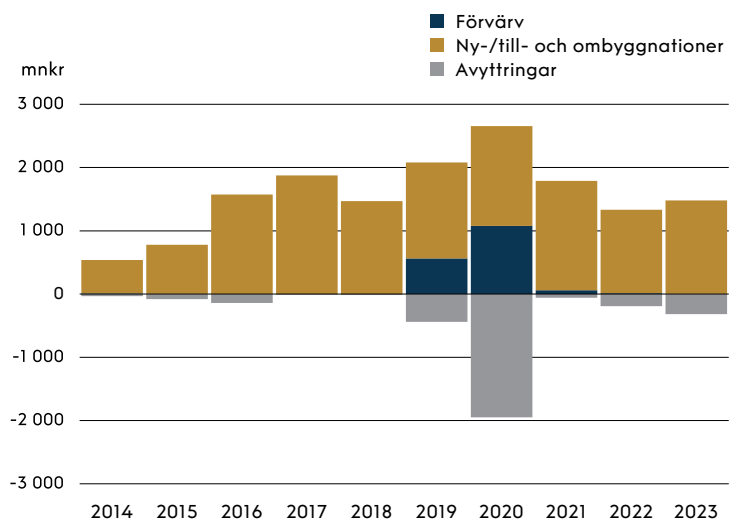
Kategorierna anskaffning och utveckling av nya investeringar samt vidmakthållande av befintliga investeringar ska redovisas separat med totalbelopp per kategori.

Som en del av att nå målet att fastigheternas värden ska bevaras på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå genomförs investeringar av olika slag. SFV:s investeringsplan innehåller påbörjade och planerade investeringar samt underhållsåtgärder. Uppföljningen sker i samma struktur som investeringsplanen i regleringsbrevet. Som investering redovisas förvärv samt ny-, till- och ombyggnationer som inte klassas som underhåll enligt komponentredovisningsreglerna, se avsnitt *Redovisningsprinciper och begrepp*. I avsnittet framgår också att åtgärder i bidragsfastigheterna är undantagna från regelverket, men de ingår i investeringsplanen.

Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer

Under 2023 genomfördes förvärv, ny-, till- och ombyggnationer inklusive underhåll för 1 480 (1 332) miljoner kronor. Nedanstående diagram visar utfallet för dessa under perioden 2014–2023.

Diagram 1. Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer inklusive underhåll 2014–2023 (mnkr)



Under 2023 genomfördes ett förvärv om 3 miljoner kronor. SFV förvärvade cirka 14 hektar åkermark från Uppsala stift i syfte att stärka jordbruksegendomen Landsberga översteboställe, kallat Landsberga gård, i Enköpings kommun.

Avyttringar 2023 redovisas i avsnitt *Försäljning och överföring av fast egendom*.

Några av de större investeringarna under 2023 redovisas i tabell 16.

Tabell 16. De största investeringsprojekten 2023 (mnr)

	Utfall 2023	Akkumulerat utfall 2023	Total projektbudget*
Kvarteret Rosenbad, ombyggnad, Stockholm	171	1 912	1 975
Helsingfors, grundförstärkning och lokalanpassning, Finland	58	74	300
Kungshuset, tillgänglighets- och hyresgäst Anpassning, Lund	38	78	80
New York, invändiga lägenhetsarbeten 604 och 608 Park Avenue, USA	38	39	96
Naturhistoriska riksmuseet, ombyggnation av Botanhuset, Stockholm	33	156	180
Blåsenhus, ombyggnation av Trädgårdsvillan, Uppsala	29	37	47
Gustavianum, verksamhetsförändring, Uppsala	27	49	110
Tokyo, ombyggnad av ambassaden, Japan	23	40	840
Operabyggnaden, fasad- och takrenovering, Stockholm	22	23	133
Gråmunkeholmen, ombyggnation gymnasiehusen, Stockholm	15	28	146

*Beslutad eller bedömd inklusive eventuell budgetreserv samt del som finansieras av hyresgästen direkt. Total projektbudget för kvarteret Rosenbad är beslutad budget exklusive ej aktiverbara kostnader.

Färdigställda investeringar

Investeringsprojekt som har tillgångsredovisats och aktiverades under 2023 uppgick till 2 374 miljoner kronor (574 miljoner kronor). Mer information framgår i not B2 och B3.

Bland de större byggprojekten som färdigställdes under året var renoveringen av kvarteret Rosenbad i Stockholm det största. Slutreglering pågår och byggprojektet kommer slutrapporteras i början av år 2024. Andra byggprojekt som färdigställdes under året var ombyggnad av House of Sweden i Washington, ombyggnation av Botanhuset vid Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm samt tillgänglighets- och hyresgäst Anpassning av Kungshuset i Lund. I House of Sweden omvandlades tidigare lägenheter till chefsbostad samt representationsytor, och därigenom har Utrikesdepartementets lokalutnyttjande effektiviserats. Även detta projekt slutrapporteras i sin helhet under 2024. Renoveringen av Botanhuset i Stockholm har pågått sedan år 2021 och nu har bland annat tekniska installationer bytts ut i den över 100 år gamla byggnaden. Arbetet syftade också till att skapa ändamålsenliga lokaler samt ett bra klimat för att säkerställa bevarandet av samlingar. Kungshuset i Lund, har genomgått en total renovering där bland annat byggnadens tillgänglighet, brandskydd och inomhusklimat setts över och förbättrats. För Botanhuset och Kungshuset sker ekonomiskt avslut och därmed aktivering år 2024.

Avvikelse i investeringsplanens utfall jämfört med budget enligt regleringsbrev för budgetåret 2023

Investeringar och underhållsåtgärder uppgick till

1 480 (1 332) miljoner kronor, vilket var 148 miljoner kronor högre än föregående år och 1 223 miljoner kronor lägre än budget. Budgeten motsvarar investeringsplanen enligt regleringsbrev för budgetåret 2023, vilket baserades på SFV:s rapporterade plan vid tertial 2 år 2022.

Förändringar inom SFV:s investeringsplan påverkades av olika faktorer så som hyresgästens förändrade önskemål, avtalsfrågor, myndighetsbeslut och regeringsbeslut. Inflation och krav på ökad säkerhet påverkade också investerings- och underhållsåtgärder.

Exempelvis har ett flertal byggprojekt inom regeringskvarteren i Stockholm planerats om med anledning av hyresgästens ändrade prioriteringar och behov. Planerade investeringar och underhållsåtgärder i fastigheter som överförts till Fortifikationsverket utgick och påverkade också årets utfall. Omprioriteringar av investerings- och underhållsåtgärder skedde även inom vissa fastighetsområden på grund av vakanta tjänster och rekryteringar.

Planerade åtgärder i vårt bestånd som skjuts på framtiden utförs oftast de efterkommande åren och på så sätt påverkas byggnaderna i begränsad omfattning. En konsekvens, om åtgärder förskjuts under längre period, kan bli ett ökat behov av underhåll och investeringar, och därmed ökade kostnader.

Årets avvikelse mot budget på 1 223 miljoner kronor fördelades övergripande enligt följande: cirka 650 miljoner kronor förklaras av förändringar i byggprojekt över 20 miljoner kronor, cirka 470 miljoner kronor avser åtgärder under 20 miljoner kronor samt 102 miljoner kronor avser förvärv.

Tabell 17. Investeringsplanens utfall 2023 jämfört budget och tidigare år (mnr)

	Utfall 2023	Budget 2023*	Avvikelse mot budget	Utfall 2022	Utfall 2021
Anskaffningar och utveckling av nya investeringar					
Marknadshyresfastigheter	43	129	-86	26	56
Kostnadshyresfastigheter	0	0	0	0	2
Mark	4	87	-83	32	23
Summa utgifter för anskaffningar och utveckling av nya investeringar	47	216	-169	58	81
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>47</i>	<i>216</i>	<i>-169</i>	<i>58</i>	<i>81</i>
Finansiering av anskaffning och utveckling					
Övrig kreditram (lån i Riksgäldskontoret)	47	216	-169	58	81
Summa finansiering av anskaffning och utveckling av nya investeringar	47	216	-169	58	81
Vidmakthållande av befintliga investeringar					
Marknadshyresfastigheter	1 050	1 997	-947	878	1 320
Kostnadshyresfastigheter	136	223	-87	121	99
Bidragfastigheter	203	201	2	241	255
Mark	44	66	-22	34	35
Summa utgifter för vidmakthållande av befintliga investeringar	1 433	2 487	-1 054	1 274	1 709
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>920</i>	<i>1 912</i>	<i>-992</i>	<i>739</i>	<i>1 198</i>
Finansiering vidmakthållande					
Anslag 1:10 Bidragfastigheter	203	201	2	241	255
Övrig kreditram (lån i Riksgäldskontoret)	920	1 912	-992	739	1 198
Övrig finansiering	310	374	-64	294	256
Summa finansiering av vidmakthållande av befintliga investeringar	1 433	2 487	-1 054	1 274	1 709
Totala utgifter för nyanskaffning, utveckling och vidmakthållande av investeringar	1 480	2 703	-1 223	1 332	1 790
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>967</i>	<i>2 128</i>	<i>-1 161</i>	<i>797</i>	<i>1 279</i>

*Enligt regleringsbrev för budgetåret 2023.

Några av de större avvikelserna jämfört med fastställd investeringsplan för byggprojekt över 20 miljoner kronor kommenteras nedan.

Anskaffning och utveckling av nya investeringar år 2023 uppgick till 47 (58) miljoner kronor vilket var 11 miljoner kronor lägre än föregående år och 169 miljoner kronor lägre än budget.

Bland byggprojekt över 20 miljoner kronor var det projektet Karlsborgs fästning övningshall om- och tillbyggnad som framför allt påverkade. I och med att Fortifikationsverket övertog förvaltningsansvaret utgick projektet från investeringsplanen. En annan faktor som påverkade var att enbart ett mindre förvärv skedde under året, vilket medförde att den budgeterade förvärvsvolymen blev 102 miljoner kronor lägre.

Vidmakthållande av befintliga investeringar år

2023 uppgick till 1 433 (1 274) miljoner kronor vilket var 159 miljoner kronor högre än föregående år och 1 054 miljoner kronor lägre än budget.

Övergripande förklaring till förändringar per verksamhetsgren ges nedan.

Utfallet inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter blev 947 miljoner kronor lägre än budget. Byggprojekt över 20 miljoner kronor stod för lite mer än halva förändringen och förklaras framför allt av projekt som försköts i tid, vilket medförde att utfallet blev lägre, samt av byggprojekt som utgick och därmed inte genomfördes som planerat. Några byggprojekt tillkom även men de hade ingen större påverkan på årets utfall.

Störst förändring bland byggprojekt över 20 miljoner kronor hade den planerade renoveringen av kvarteret Lejonet i Stockholm som senarelades efter

beslut av hyresgästen och utgår tills vidare. Förändringen uppgår till cirka 210 miljoner kronor. Tidigare nedlagda kostnader om 44 miljoner har kostnadsförts under 2023.

Andra större förändringar där utfallet 2023 blev lägre än budgeterat till följd av förskjutning i tid är exempelvis ett antal byggprojekt i Stockholm samt utrikes. Byggprojektet Skeppsholmen renovering kajer och dykdalber försköts i väntan på svar på hemställan om medel för genomförande av kommande etapper. Utfallet blev 60 miljoner kronor lägre. För byggprojekten Riddarholmen övergripande säkerhet och Manillaskolan renovering av fasader, samt två projekt kopplade till kraftförsörjningen i regeringskvarteren skedde förändringar i planeringen och färdigställandet flyttades framåt. Utfallet för dessa blev cirka 90 miljoner kronor lägre än budget.

Den planerade investeringen på Riddarholmen, som ännu inte har ett genomförandebeslut, försenades i väntan på besked från hyresgästen. Byggprojektet Manillaskolan inväntade det regeringsbeslut som nu inkommit och för de planerade kraftförsörjningsprojekten, som ännu saknar beslut, omarbetades produktionstidplanen. Två byggprojekt utrikes där årets utfall blev 70 miljoner kronor lägre än budget är de invändiga lägenhetsarbeten som utförs på 604 och 608 Park Avenue i New York samt den grundförstärkning och lokalanpassning som pågår i Helsingfors. Produktion pågår och tidplanen för färdigställandet bedöms inte påverkas av årets förskjutning.

Två byggprojekt där utfallet blev högre jämfört med fastställd investeringsplan var ombyggnaden av kvarteret Rosenbad i Stockholm samt tillgänglighets- och hyresgästanpassningen av Kungshuset i Lund. För Rosenbad, där hyresgästen flyttade in under 2023, ökade utfallet med 38 miljoner kronor, vilket var en förskjutning av kostnader från föregående år. Utfallet ryms fortsatt inom projektets beslutade budget. För Kungshuset, som också färdigställdes under året, skedde dels en förskjutning av kostnader från år 2022 till 2023, dels en ökning av slutkostnaden. Årets utfall ökade med 15 miljoner kronor jämfört med budget.

Utfallet inom verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter blev 87 miljoner kronor lägre än budget, där de största förändringarna avsåg den planerade renoveringen av operabyggnaden i Stockholm samt byggprojektet avseende operabyggnadens fasad- och takrenovering.

Renoveringen av operabyggnaden i Stockholm försköts i tid i väntan på den pågående förstudien som ska redovisas till regeringen under våren 2024. Fasad- och takrenoveringen pågår men med viss revidering utifrån entreprenörens tidplan.

Utfallet inom verksamhetsgren bidragsfastigheter uppgick till 203 miljoner kronor vilket är i nivå med budget.

Utfallet inom verksamhetsgren mark uppgick till 44 miljoner kronor jämfört med budgeterade 66 miljoner kronor. Inga projekt över 20 miljoner kronor finns inom verksamhetsgren mark.

Investeringsplanens utfall jämfört med tidigare år

Årets totala utfall för investeringar och underhållsåtgärder om 1 480 miljoner kronor var 148 miljoner kronor högre än utfallet för år 2022 som uppgick till 1 332 miljoner kronor samt 310 miljoner kronor lägre än för år 2021. Att projektvolymen varierar mellan åren beror bland annat på att projekt av olika storlek tillkommer eller färdigställs.

Några exempel på större byggprojekt som pågått och påverkade utfallet under aktuell period, 2021 till 2023, följer nedan.

Renoveringen av kvarteret Rosenbad i Stockholm var SFV:s enskilt största pågående byggprojekt under åren 2021 till 2023. Exempel på andra större byggprojekt som varit i genomförande under aktuell period var Naturhistoriska riksmuseet ombyggnad av Botanhuset i Stockholm, som nu färdigställt samt fasadrestaureringen av Stockholms slott där arbetet fortgår. Arbetet med grundförstärkning och lokalanpassning av ambassaden i Helsingfors och projektarbetet med invändiga lägenhetsarbeten i Sveriges generalkonsulat i New York pågick också under perioden men det var först under år 2023 som byggproduktion påbörjades, vilket därmed påverkade årets utfall.

Ombyggnad av Kungshuset i Lund, som färdigställdes under året, var ytterligare ett av de större pågående byggprojekten under perioden. Utfallsmässigt påverkades framför allt år 2022 och 2023. Ett större byggprojekt som var i produktion något tidigare och färdigställdes år 2022 var byggprojektet på Skeppsholmen i Stockholm som syftade till att återställa Kasern II efter den brand som inträffade under 2016. Projektets utfall påverkade främst perioden 2021 och 2022.

ARBETE MED BYGGPROJEKT

Som en del av att förvalta fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt ska byggprojekt genomföras på ett affärsmässigt och effektivt sätt.

SFV driver ett stort antal bygg- och underhållsprojekt. Under 2023 arbetade vi i cirka 1 840 (1 820) byggprojekt med en investeringsvolym under året på cirka 1,7 (1,5) miljarder kronor. Majoriteten av byggprojekten bestod av underhållsåtgärder i den löpande förvaltningen. De största byggprojekten under 2023 finns listade i tabeller i avsnitt *Investeringar* för att bevara värden ovan.

Arbetet med arbetsmiljö och säkerhet är mycket högt prioriterat. Vi arbetar löpande med frågor som rör styrning och uppföljning av våra byggprojekt. SFV:s byggprocess är uppdelad i olika skeden och varje skede föregås av ett beslut att gå vidare med byggprojektet. Vi har även en samlad byggprojektportfölj, som ger oss en överblick över byggprojekten och ytterligare stärker vår styrning och interna kontroll. Under året har en upphandling av IT-stöd för projektstyrning genomförts för implementering under 2024.

SFV ingår sedan 2022 i branschorganisationen Håll Nollan där vi tillsammans med andra ledande byggherrar på den svenska marknaden verkar för olycksfria byggarbetsplatser bland annat genom att genomföra säkerhetsgenomgångar på våra byggarbetsplatser och utarbeta gemensamma riktlinjer för säkra byggarbetsplatser. För att säkerställa att arbetsmiljön är god samt att arbetsmiljölagstiftningen följs besöks SFV:s byggarbetsplatser löpande av en arbetsmiljöspecialist.

SFV vill bidra till en sund konkurrens och goda arbetsförhållanden på den svenska marknaden. Avtal har tecknats för att kunna genomföra fördjupade leverantörskontroller, till exempel oanmälda arbetsplatskontroller som ska säkerställa att byggarbetsplatserna är fria från arbetskraftskriminalitet och oseriösa aktörer. I arbetsplatskontrollerna kan till exempel behörigheten på dem som vistas på arbetsplatsen och om de har rätt tillstånd att utföra arbetet granskas. Även till exempel krav på skal- skydd och arbetsmiljö kan kontrolleras. Om större avvikelser noteras vid kontrollen kan även en fördjupad granskning av berörda leverantörer genomföras. En första oannonserad arbetsplatskontroll genomfördes i slutet av 2023.

I augusti överlämnades kvarteret Rosenbad till Regeringskansliet efter renovering och ombyggnad under drygt fyra år och i början av september flyttade hyresgästen in i de nyrenoverade lokalerna. Rosenbad är SFV:s hittills största genomförda byggprojekt och av osedvanligt komplex karaktär då vi behövt ta hänsyn till fastighetsägarens behov, lagkrav inom fastighetsägaransvaret, hyresgästens verksamhetsprogram, det statliga byggnadsminnet samt mycket höga säkerhetskrav innefattande både generell säkerhet och specifikt till följd av att byggnaden är ett skyddsobjekt. Utöver det skedde renoveringen mitt inne i Stockholms innerstad med de logistiska utmaningar det förde med sig. Projektet är slutfört med god kvalitet.

Byggprojektet har sedan det startade fått betydande fördröjningar och tidsförlängning. Pandemin resulterade bland annat i hög frånvaro av personal, försenade leveranser av material och väsentligt stigande byggpriser. Projektet har även haft vissa utmaningar i styrning och samordning.

Under maj 2022 beviljade regeringen en kompletterande hemställan avseende byggprojekt Rosenbad om investeringsmedel om högst 2 350 miljoner kronor.

Slutrapport presenterades för SFV:s styrelse den 20 februari 2024 och slutlig ekonomisk redovisning sker under 2024. Utfall per 31 december 2023 är 2 187 miljoner kronor, inklusive ej aktiverbara kostnader på 275 miljoner kronor.

Slutkostnad för byggprojektet är prognosticerat till 2 199 miljoner kronor.

Miljöstyrning i byggprojekt

För att bevaka och styra miljökrav i byggprojekt använder vi styrande miljörutiner och projekteringsanvisningar.

Vi ställer bland annat krav på att använda byggmaterial och produkter som är bedömda enligt kriterierna i Byggvarubedömningen (BVB) eller motsvarande. BVB bedömer byggrelaterade produkter utifrån kemiskt innehåll, miljöpåverkan under livscykeln och social påverkan i leverantörsledet. Förutom kraven kopplade till materialval och kemikalier ställs alltid krav på avfallshantering och materialinventeringar.

Under 2023 beslutade vi att alla större byggprojekt ska låta utföra återbruksinventering och klimatberäkning. Vi har tagit fram och reviderat mallar för miljökrav för produktionen, så kallade miljöprogram för både mindre och större byggprojekt. Se även avsnitt *Minskad klimatpåverkan*.

Under hösten har vi gjort en uppföljning av miljökraven i de större byggprojekt som påbörjats och avslutats från och med juni 2014. Sammanfattningsvis visar resultatet att de flesta byggprojekt har utfört miljöinventeringar och upprättat loggböcker för utfasning av farliga ämnen enligt anvisningen. Resultatet visar även på förbättringsmöjligheter inom sluddokumentation.

Miljöcertifiering av större byggprojekt

Vi använder miljöklassningssystemet Miljöbyggnad administrerat av Sweden Green Building Council (SGBC) för certifiering av större byggprojekt, främst ombyggnad då SFV förvaltar befintliga byggnader. Miljöbyggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda inom områdena energianvändning, inomhusmiljö och materialval granskas av tredje part.

Ungefär en tredjedel av SFV:s större byggprojekt har bedömts vara lämpliga för denna certifiering, medan projekt under 40 miljoner kronor, mark- och anläggningsprojekt och renoveringsprojekt inte bedömts vara relevanta. SFV har haft ambitionen att öka antalet certifierade byggnader och byggprojekt som finns registrerade hos SGBC. Under året ökade antalet registrerade byggprojekt från 12 till 14.

Tabell 18. Antal byggprojekt över 40 mnkr som finns registrerade på SGBC för en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad eller likvärdigt (Notera att registrerade objekt för Miljöbyggnad iDrift inte ingår i tabellen)

2023	2022	2021
14	12	8

För byggprojekt utomlands använder vi internationella miljöklassningssystem såsom Leadership in Energy and Environmental Design (LEED). SFV har ett byggprojekt certifierat enligt LEED utöver dessa 14.

Under året har vi undersökt hur stor del av SFV:s totala projektportfölj (på cirka 75 projekt) som är relevanta för en miljöbyggnadscertifiering, samt hur stor andel av relevanta projekt som har en pågående certifiering eller är certifierade enligt Miljöbyggnad ombyggnad och iDrift. Relevanta projekt att certifiera bedöms till 26 ombyggnadsprojekt. Övriga projekt är inte aktuella för Miljöbyggnad då det exempelvis är mark- och anläggningsprojekt, utrikesprojekt, renoveringsprojekt med mera.



Historiska museet (SFV)

Resultatet visar att andelen pågående certifieringar och certifierade byggnader i förhållande till totalt antal relevanta projekt är cirka 62 procent (16 av 26)³. Om siffran justeras för projekt i tidigt skede, det vill säga att projektet inte har hunnit registreras, blir resultatet cirka 70 procent (16 av 23).

Miljöbyggnad iDrift

Miljöbyggnad iDrift är ett miljöklassningssystem för hållbar fastighetsförvaltning, framtagen av SGBC. Den består av fem områden: inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick (version 1.0). Certifieringen främjar kontinuerlig förbättring av befintliga byggnaders miljöprestanda och lagefterlevnad i den dagliga förvaltningen och driften av exempelvis förvaltningsrutiner, radon, avfallssortering, obligatorisk ventilationskontroll och skötselrutiner.

SFV har två fastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift. Under 2023 certifierades Historiska museet i Stockholm. Avseende Afrikahuset i Uppsala kommun, som certifierades 2022, har den första återrapporteringen gjorts under året.

³Siffran 16 avser både de 14 byggnader som certifierats enligt Miljöbyggnad i samband med byggprojekt och de två som är certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift.

TILLHANDAHÅLLA LOKALER, MARK OCH ANLÄGGNINGAR

Mål i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt sina hyresgäster och uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet uppfylldes på myndighetsnivå efter en sammantagen bedömning av alla verksamhetsgrenar. Felavhjälpande underhåll och fastighetservice har fungerat väl och upprätthållande av fastighetsägaransvaret har prioriterats under året. Utöver våra regelbundna kundmöten har vi haft dialoger med stora kundgrupper såsom universitet och högskolor, museer och länsstyrelser kring utveckling och gemensamma utmaningar. Vidare har vi genomfört hyresgästanpassningar för att bli mer ändamålsenliga mot våra hyresgäster. Hyresgästanpassningarna var fler under 2023 än tidigare år främst kopplade till renoveringen av Rosenbad i Stockholm, övningshall i Karlsborgs fästning samt Gustavianum i Uppsala. Uthyrningsgraden är på en fortsatt stabilt hög nivå jämfört mot fastighetsmarknaden. Vi har under 2023 inte kunnat genomföra önskade renoverings- och utvecklingsinsatser i den omfattning våra hyresgäster önskar varför målet för bidragsfastigheterna anses uppnås på en lägre nivå än för övriga fastigheter.

SFV samverkar med hyresgästerna för att uppnå gemensamma mål och utveckla fastigheterna och lokalerna. En förtroendefull och långsiktig samverkan är av stor vikt för SFV:s kundrelationer och anseende. Via kundundersökningar, hyresgästmöten, intressentdialoger och andra dialogtillfällen arbetade vi för att uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd av våra hyresgäster. SFV utvecklar och tillhandahåller lokaler för bland annat hyresgäster med höga krav på säkerhet och säkerhetsskydd.

Anslagsnivån sätter begränsning för vad som är möjligt att genomföra i bidragsfastigheterna. Bidragsfastighetsanslaget behövde främst användas för att hantera eftersatt underhåll och för att

upprätthålla fastighetsägaransvaret, till exempel minska risken för tillbud och personskador vid exempelvis risk för ras. Vi har inte kunnat genomföra åtgärder i den omfattning hyresgästen i vissa fall önskar vilket i sin tur påverkar om vi har uppfattats som en serviceinriktad hyresvärd eller inte.

SFV SOM SERVICEINRIKTAD HYRESVÄRD

Våra kunder är lokal- och bostadshyresgäster, arrendatorer och virkesköpare. Samarbetet med dessa är av stor vikt.

För att tillhandahålla adekvat service behöver hyresvärderna insikter i såväl hyresgästens verksamhet, behov och förutsättningar som fastighetens tekniska försörjning. Genom kontinuerliga hyresgästdialoger i olika former ökar denna kunskap.

Hyresgästmöten var ett av de forum som användes för att fånga in aktuella frågor och stämma av behov och förväntningar. Hanteringen av felanmälan var ett annat viktigt tillfälle för dialog.

Under 2023 har ett arbete med interna samverkan grupper kring länsresidens, statliga museer, universitet och högskolor, bostäder och fritidshus utvecklats för att bygga upp stöd i syfte att främja en enhetlig och ökad samverkan.

SFV erbjuder även så kallade tillfälliga upplåtelser. Det är en korttidsuthyrning av byggnad, del av byggnad eller mark för till exempel tv- och filminspelningar, fotografering eller evenemang. Tillfälliga upplåtelser av lediga ytor, eller ytor som inte vanligtvis hyrs ut, bidrar inte bara till våra intäkter utan skapar också intresse och kunskap kring vårt fastighetsbestånd. Ett exempel är Historien om Sverige som spelats in på ett flertal objekt och visats på SVT under 2023.

Kundundersökningar

Vartannat år genomförs kundundersökning enligt en branschgemensam metodik mot fyra kundgrupper. Kundundersökningarna ger en övergripande bild av hur vårt löpande arbete upplevs av kunden, och resultatet används för att utveckla oss som serviceinriktad hyresvärd. Senaste undersökningen genomfördes 2022 och nästa planeras till 2024. Värdena utgör indikatorer för kunders nöjdhet och föregående år var den sammantagna bedömningen att resultaten var tillfredsställande då värdena låg nära de acceptabla gränsvärdena.

Nedanstående är resultat från tidigare undersökningar.

Tabell 19. NKI för lokalhyresgäster

Acceptabelt gränsvärde	2022	2020	2018
70–75 (fortlöpande)	69	68	70

Tabell 20. NKI för bostadshyresgäster

Acceptabelt gränsvärde	2022	2020	2018
60–65 (fortlöpande)	69	64	65

Tabell 21. NKI för jordbruksarrendatorer

Acceptabelt gränsvärde	2022	2020	2018
60–70 (fortlöpande)	76	71	64

Tabell 22. NKI för virkesköpare

Acceptabelt gränsvärde	2022	2020	2018
75–85 (fortlöpande)	77	78	83

Mellan NKI-undersökningarna, med start 2023, genomförs intressentdialoger med representanter för grupper av hyresgäster som brukar likartade lokaler. Under 2023 har sådana dialoger genomförts med representanter från länsstyrelserna, universitet och högskolor samt statliga museer. Dialogerna har behandlat frågor kring hållbarhet, ekonomi, säkerhet, omvärld och samverkan kring dessa frågor.

VAKANSER

SFV:s löpande arbete med vakanser

Arbetet med att tillgängliggöra ändamålsenliga lokaler i våra byggnader återspeglas till viss del av våra tomställda ytor, så kallande vakanser, och hur dessa förändras över tid. Vi arbetar löpande med att hitta nya hyresgäster till våra vakanser. I SFV:s vakanser ingår både ytor som är lämpliga att hyra ut i befintligt skick samt ytor där det krävs omfattande renovering. Dessa utgör tillsammans disponibel uthyrbar area. Pågående ombyggnadsprojekt eller ytor som inte går att hyra ut till följd av exempelvis myndighetskrav, ingår inte i SFV:s vakanser. SFV har över tid haft en låg andel vakanser, vilket betyder att den största delen av beståndet är uthyrt. En för låg vakansgrad kan innebära problem vid tillfällig evakuering av hyresgäster i samband med omfattande underhållsåtgärder.

Förändring av ekonomisk vakans och ytvakans

Den ekonomiska vakansen för SFV uppgick till 50 miljoner kronor 2023 vilket var en ökning i jämförelse med 2022 då den ekonomiska vakansen uppgick till 46 miljoner kronor.

Ytvakansgraden för SFV ökade från 5,5 procent år 2022 till 5,8 procent år 2023.

SFV hade totalt 90 720 kvadratmeter vakant area i december 2023. De största ytvakanserna för SFV under året var Södra Banko i Stockholm, Svartsjö slott i Ekerö kommun, Länsfängelset i Gävle kommun och Amiralitetshuset på Skeppsholmen i Stockholm. Läs mer om dessa vakanser under marknadshyresfastigheter respektive bidragsfastigheter nedan.

Tabell 23. SFV:s vakanser och vakansgrader

	2023	2022	2021
Uthyrbar area (kvm)	1 602 559	1 628 112	1 628 236
Disponibel uthyrbar area (kvm)	1 554 959	1 564 353	1 570 639
Ytvakans (kvm)	90 720	86 629	91 429
Ytvakansgrad (%)	5,8	5,5	5,8
Andel uthyrd area (%)	94,2	94,5	94,2
Ekonomisk vakans (mnkr)	50	46	48
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,9	1,8	2,0

Nyckeltal för vakanser för respektive verksamhetsgren återfinns under avsnitt *Resultat per verksamhetsgren*.

Marknadshyresfastigheter

Den ekonomiska vakansen för marknadshyresfastigheter ökade, från 43 miljoner kronor år 2022 till 47 miljoner kronor år 2023. Det motsvarade en oförändrad ekonomisk vakansgrad om 1,9 procent under 2022 och 2023.

År 2023 var ytvakansgraden 4,1 procent för marknadshyresfastigheter, vilket var marginellt högre jämfört med 3,9 procent året innan.

Totalt 45 317 kvadratmeter vakant area fanns i marknadshyresfastigheterna i december 2023. De största ytvakanserna för marknadshyresfastigheterna under året var Södra Bankohuset i Stockholm, Länsfängelset i Gävle kommun och Amiralitetshuset på Skeppsholmen i Stockholm.

Södra Bankohuset, SFV:s tidigare huvudkontor i Gamla stan i Stockholm, har varit vakant under 2023. För närvarande utreds lokalerna för annan förhyrning. Vakansen uppgick till 3 643 kvadratmeter vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 14 miljoner kronor.

Lokalerna för länsfängelset i Gävle har varit vakanta sedan september 2021. Vakansen uppgick till 1 776 kvadratmeter vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 2 miljoner kronor. Detaljplanen medger inte uthyrning till privat verksamhet. Därför är endast föreningar, statliga myndigheter och kommuner aktuella. Arbete pågår med en ny detaljplan som beräknas bli beslutad under 2024. Efter det kan vi söka bygglov för ändrad användning.

Lokalerna för Amiralitetshuset på Skeppsholmen har varit vakanta sedan juli 2021 då den tidigare hyresgästen lämnade lokalerna. Vakansen uppgick till 1 455 kvadratmeter. Avtal har tecknats med en ny hyresgäst i december och tillträde planeras till september 2024.

Kostnadshyresfastigheter

Vakansgraden för kostnadshyresfastigheter uppgick i december 2023 till 0 procent, vilket var detsamma som för år 2022 och 2021.

Bidragsfastigheter

Den ekonomiska vakansen för bidragsfastigheterna uppgick till 3 miljoner kronor. Den ekonomiska vakansgraden ökade, från 3,8 procent år 2022, till 4,0 procent år 2023.

I jämförelse med år 2022 ökade ytvakansgraden för bidragsfastigheterna från 12,3 procent år 2022 till 12,9 procent år 2023.

Totalt 45 403 kvadratmeter vakant area fanns i bidragsfastigheterna i december 2023. Många bidragsfastigheter har sådan karaktär att det är svårt att finna permanenta hyresgäster. De största ytvakanserna för bidragsfastigheter under året var Svartsjö slott i Ekerö kommun och armébatteriet Bomyrberget i Jokkmokks kommun.

Svartsjö slott har varit vakant sedan oktober 2023 och omfattade 2 782 kvadratmeter. En aktiv rekrytering av ny hyresgäst pågår för en långsiktigt hållbar lösning.

Armébatteriet, det vill säga befästningen Bomyrberget, hade vakanser som uppgick till 1 500 kvadratmeter. I dagsläget finns ingen intressent för att hyra anläggningen.

FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL

Felavhjälpande underhåll är åtgärder som inte kan förutses. Det handlar om åtgärder som måste utföras akut efter till exempel skada eller skadegörelse, för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion.

Av årets totala kostnader för underhåll, 510 (531) miljoner kronor, utgjorde 124 (120) miljoner kronor felavhjälpande underhåll. För mer information se avsnitt *Resultat per verksamhetsgren*.

Nyckeltalet felavhjälpande underhåll i kronor per kvadratmeter för SFV totalt och per verksamhetsgren, återfinns i tabell 24.

Kostnader för felavhjälpande underhåll för marknadshyresfastigheter uppgick till 95 (91) miljoner kronor till följd av generell kostnadsökning samt ökat behov. Nyckeltalen ökade från föregående år.

Kostnader för felavhjälpande underhåll för kostnadshyresfastigheter var 5 (4) miljoner kronor. Det största behovet har varit i Nationalmuseum och operabyggnaden i Stockholm. Även nyckeltalen ökade jämfört med tidigare år.

Kostnader för felavhjälpande underhåll för bidragsfastigheter uppgick till 23 (24) miljoner kronor. Årets minskade anslagsnivå påverkar även nivån av felavhjälpande underhåll. Nyckeltalet är lägre eftersom endast det mest akuta åtgärdas.

Tabell 24. SFV:s felavhjälpande underhåll (kr/kvm)

	2023	2022	2021
Marknadshyresfastigheter	83	78	60
Kostnadshyresfastigheter	53	45	28
Bidragsfastigheter	63	66	57
SFV totalt	77	74	57

HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Hyresgäst Anpassningar är åtgärder som initieras utifrån hyresgästens behov, och betalas av hyresgästen i form av direktbetalning eller hyrestillägg. I vår kontinuerliga hyresgästdialog framkommer hyresgästers behov av anpassningar av lokalerna och behovet varierar över tid.

Hyresgäst Anpassningar genomförs utifrån hyresgästens behov och fastighetens förutsättningar. I de fall det är möjligt planeras och genomförs de i samband med investeringsprojekt för att det ska bli kostnads- och resurseffektivt samt samordnat. När hyresgäst Anpassningar planeras ska flera aspekter beaktas utöver de marknadsmässiga villkoren, för att uppnå en långsiktigt hållbar lösning. Det är särskilt viktigt att beakta fastigheternas kulturhistoriska värden. Hyresgäst Anpassningar kan möjliggöra att våra byggnader hållbart kan bevaras och tillgängliggöras.

Årets totala kostnad för hyresgäst Anpassningar uppgick till 234 (179) miljoner kronor. Nyckeltal

för hyresgästanpassningar för SFV totalt återfinns nedan. Hyresgästanpassningar för marknadshyresfastigheter var fler än tidigare år, till följd av att hyresgästerna beställde fler åtgärder, se tabell 26. De största åtgärderna under 2023 var renovering av Rosenbad i Stockholm, 67 miljoner kronor, om- och tillbyggnad av övningshall i Karlsborgs fästning i Karlsborg, 29 miljoner kronor samt ombyggnation av Gustavianum i Uppsala, 23 miljoner kronor.

Antalet hyresgästanpassningar för kostnadshyresfastigheter var något färre än tidigare år. De största hyresgästanpassningarna som genomfördes var i Naturhistoriska riksmuseet och Nationalmuseum, båda i Stockholm.

Hyresgästanpassningar för bidragsfastigheter var fler än tidigare år. Den största hyresgästanpassningen under 2023 avsåg projektering av Stenhuset café vid Skoklosters slott i Bålsta.

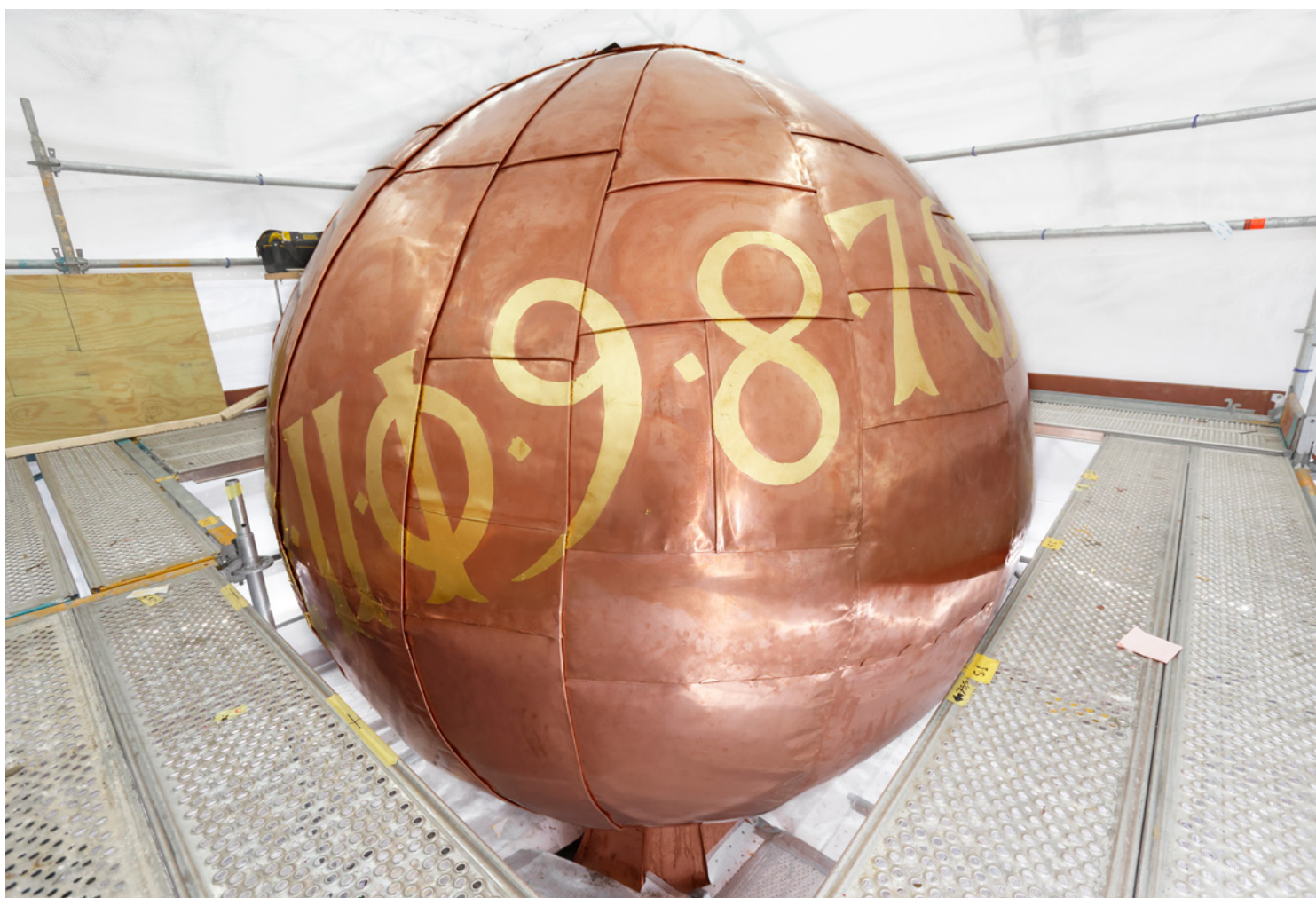
Tabell 25. SFV:s hyresgästanpassningar (mnkr)

	2023	2022	2021
Marknadshyresfastigheter	232	174	193
Kostnadshyresfastigheter	2	5	4
Bidragsfastigheter	0	0	1
Totalt	234	179	199

Tabell 26. SFV:s totala hyresgästanpassningar (antal)

	2023	2022	2021
Marknadshyresfastigheter	201	170	161
Kostnadshyresfastigheter	10	11	10
Bidragsfastigheter	10	5	8
Totalt	221	186	179

Gustavianums nyrenoverade kopparkula (Jeanette Hägglund)



GOD HUSHÅLLNING OCH EFFEKTIVITET

Mål i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska vidare förvalta fastigheterna så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås.

God hushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås genom att uppfylla regeringens mål och avkastningskrav samt genom enhetliga och effektiva arbetssätt.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är uppfyllt på myndighetsnivå efter en sammantagen bedömning hela verksamheten. Avkastningskravet har uppnåtts och direktavkastningen har ökat.

AVKASTNINGSKRAV

Mål i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 2,7 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån för investeringar i fastigheter och anläggningar i Riksgäldskontoret. Bidragsfastigheter samt mark och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och är därför undantagna från avkastningskravet.

SFV ska uppnå ett resultat efter finansiella poster som lägst uppgår till 101 miljoner kronor. Det motsvarar en avkastning på 2,7 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån för investeringar i fastigheter och anläggningar i Riksgäldskontoret (Riksgälden). Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade, och undantas från avkastningskravet.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är uppfyllt. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 762 miljoner kronor.

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgick till 762 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 575 miljoner kronor föregående år. Resultatet motsvarade en avkastning på 20,1 procent

på 30 procent av SFV:s genomsnittliga lån i Riksgälden. Avkastningen för 2022 var 15,1 procent respektive 20,7 procent 2021.

Den främsta anledningen till den höga avkastningen var införandet av förändrade redovisningsregler (komponentredovisning), den 1 januari 2016. Reglerna innebär att en betydande del av de åtgärder som tidigare klassificerades som underhållskostnader nu klassificeras som investeringar, och därmed redovisas som anläggningstillgångar i balansräkningen.

Underhållskostnader belastar resultatet samma år som åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet under den kommande avskrivningsperioden, i form av avskrivningskostnader.

För SFV innebär införandet av komponentredovisning ett förbättrat resultat under ett antal år. Därefter kommer de ackumulerade avskrivningskostnaderna medföra ett försämrat resultat. På sikt innebär komponentredovisningen även ökade finansiella kostnader för SFV, eftersom investeringar ska finansieras med lån i Riksgälden. De förbättrade resultaten är bokföringsmässiga och innebär inte likvidmässiga förbättringar.

De generellt höga marknadspriserna och indexregleringar av hyresavtal har påverkat resultatet positivt de senaste åren. Även den tidigare låga räntenivån har påverkat resultatet positivt. År 2022 medförde dock ett skifte från ett lågt till ett högre ränteläge, vilket innebar ökade finansiella kostnader under andra halvåret och fortsatt under 2023.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Direktavkastning

Direktavkastningen, det vill säga driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgick till 8,2 procent under 2023, i jämförelse med 7,5 procent för 2022. För direktavkastning och driftnetto per verksamhetsgren se avsnitten *Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter*, *Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter*, *Verksamhetsgren bidragsfastigheter* och *Verksamhetsgren mark*.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 962 miljoner kronor, intäkter av anslag till 290 miljoner kronor och övriga intäkter till 346 miljoner kronor. De totala hyresintäkterna ökade, där den enskilt största ökningen kommer av att kvarteret Rosenbad i Stockholm ger en högre hyra efter tidigare ombyggnation. Det högre utfallet förklaras även av indexuppräknings, samt omförhandlade och tillkommande avtal.

Tabell 27. Intäkter 2021–2023 (mnr)

	2023	2022	2021
Hysesintäkter	2 962	2 786	2 613
Intäkter av anslag	290	330	341
Övriga intäkter	346	283	351
Finansiella intäkter	39	14	8
Totala intäkter	3 637	3 414	3 313

Hysesintäkter (i kronor per kvadratmeter) per verksamhetsgren och SFV totalt, återfinns i tabellen nedan.

Tabell 28. Hysesintäkter 2021–2023 (kr/kvm)

	2023	2022	2021
Marknadshyresfastigheter	2 210	2 025	1 892
Kostnadshyresfastigheter	1 615	1 545	1 604
Bidragsfastigheter	252	241	185
SFV totalt*	1 848	1 711	1 605

*Inklusive hyror och arrenden för jordbruksegendomar, som förvaltas av SFV på uppdrag av Fortifikationsverket.

Skogliga intäkter

Virkesförsäljningen uppgick till 31 miljoner kronor. Det är en relativt liten andel av SFV:s intäkter, men som Sveriges största markförvaltare är det viktigt att vi planerar långsiktigt för myndighetens framtida skogsbruk och virkesförsäljning. Läs mer om skogens värdetillväxt och virkesproduktion i avsnitt *Bevarande av värden i skog och mark*.

Kostnader

De totala kostnaderna ökade jämfört med tidigare år. Det beror framför allt på ökade driftkostnader, underhållskostnader och administrationskostnader. De finansiella kostnaderna ökade också, vilket berodde på den höga räntenivån. Vi kunde även se en fortsatt ökning av kostnader för byggmaterial, delvis beroende på en högre inflation samt rådande världsläge.

De största kostnadsposterna utgjordes av avskrivningar och nedskrivningar, 630 miljoner kronor, drift 624 miljoner kronor, administration 610 miljo-

ner kronor och underhåll 510 miljoner kronor. De administrativa kostnaderna bestod främst av personalkostnader, inköp av externa tjänster, IT-kostnader och lokalkostnader. Förvaltningsadministration uppgick till 356 miljoner kronor och central administration till 254 miljoner kronor.

Tabell 29. Kostnader 2021–2023 (mnr)

	2023	2022	2021
Driftkostnader	624	586	549
Underhållskostnader	510	531	508
Avskrivningar och nedskrivningar	630	607	584
Administration	610	557	537
varav förvaltningsadministration	356	334	333
varav central administration	254	222	203
Finansiella kostnader	137	82	64
Övriga kostnader	365	478	244
Totala kostnader	2 876	2 839	2 485

För mer information och nyckeltal för drift- och underhållskostnader se avsnitt *Långsiktigt bevara fastigheternas värden* samt noter R5, R6.

Under 2023 ökade administrationskostnaderna, där den största ökningen avsåg högre personalkostnader till följd av flera nyrekryteringar. De flesta rekryteringarna gjordes till staberna, främst inom IT, och projektverksamheten. Rekryteringarna gjordes för att stärka SFV:s stödorganisation för projektverksamheten och förbättra IT-säkerheten, men också för att uppnå regeringsuppdraget om en god förvaltningskultur.

Tabell 30. Administrationskostnader 2021–2023 (kr/kvm)

	2023	2022	2021
Förvaltningsadministration	222	205	205
Central administration	158	136	125

För mer information om administrationskostnader, se avsnitt *Verksamhetsgren övrigt, (Overhead)*.

Intäkter och kostnader per verksamhetsgren

Tabell 31. Redovisning av intäkter och kostnader per verksamhetsgren (tkr)

Verksamhet*	Ack IB 2015-2022	Budget 2023			Utfall 2023			Ack. UB 2023
		Intäkt	Kostnad	+/- 2023	Intäkt	Kostnad	+/- 2023	
Marknadshyresfastigheter	5 949 031	2 670 609	1 974 620	695 989	2 800 734	2 050 759	749 975	6 699 006
Kostnadshyresfastigheter	39 155	177 363	169 554	7 809	161 041	155 282	5 759	44 914
Bidragsfastigheter	-5 863	95 863	95 863	0	96 809	101 146	-4 337	-10 200**
Mark	756 403	218 760	130 695	88 065	217 335	115 160	102 175	858 578
Räntor/finansiella kostnader	-975 321	5 688	128 010	-122 322	36 890	136 675	-99 785	-1 075 106
Uppdrag	-5 151	9 494	9 408	86	9 755	9 483	272	-4 879
Summa***	5 758 254	3 177 777	2 508 150	669 627	3 322 564	2 568 505	754 059	6 512 313

*SFV har nya verksamhetsgrenar sedan 2015 och ackumulerat resultat redovisas från år 2015.

**För bidragsfastigheterna uppgick det ackumulerade resultatet till -10 miljoner kronor (10,5 procent av omsättningen).

SFV:s ambition är att uppnå ett ackumulerat nollresultat över tid.

***Resultat från anslag, A R von Kraemers testamentsmedel och fastighetsförsäljning ingår inte. Se respektive verksamhetsgren för mer information.

Resultatet, exklusive A R von Kraemers testamentsmedel, uppgick till 754 miljoner kronor, vilket är 84 miljoner kronor bättre än beslutad budget. Resultatet påverkades framför allt av ökade hyresintäkter inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter till följd av återinflytt i kvarteret Rosenbad samt högre indexuppräknade hyresavtal. Kostnaderna är högre än budgeterat och det beror främst på att kostnader i investeringsprojekt har kostnadsförts. Finansiella intäkter och kostnader är lägre än budgeterat. Det beror främst på högre ränteutbetalningar på räntekontot till följd av högre styrränta. Observera att tabellen inte är justerad för tidigare års och innevarande års inleveranser till Inkomsttitel 2215 Överskott av statens fastighetsförvaltning.

Redovisning av intäkter och kostnader per verksamhetsgren, tabell 31, kommer från och med 2024 redovisas med räntor och finansiella kostnader utfördelade per verksamhetsgren, se tabell 34.

UTVECKLING AV EFFEKTIVITETEN

SFV förvaltar fastigheter som av kulturhistoriska skäl kräver särskild hänsyn. Vi arbetar långsiktigt för ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.

För att förvalta fastigheterna så att en god hushållning och hög effektivitet uppnås är ambitionen att kontinuerligt bli effektivare. Det kan handla om att göra samma sak till en lägre kostnad eller förbättra kvaliteten. Upplåtelse i beståndet som kategoriseras som marknadshyresfastigheter ska ha marknadsmässiga villkor. Skälet är bland annat att det ska råda likabehandling, det vill säga att hyresgäster som hyr av SFV inte ska behandlas annorlunda än de som hyr av en privat hyresvärd.

Vissa fastigheter, så kallade bidragsfastigheter, till exempel fornlämningar och gravfält, kyrkor, befästningar, slott och kungsgårdar, kan inte hyras ut helt och hållet. Dessa finns i statens och SFV:s ägo av historiska skäl. För dessa disponerar SFV ett anslag, se avsnitt *Minska underskottet för bidragsfastigheter* nedan för hur SFV verkat för att öka intäkterna och minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet avseende bidragsfastigheterna.

Ambitionen är att kostnader för drift och underhåll ska hållas nere samtidigt som unika byggnader värnas och miljöaspekter beaktas. Vi arbetar även för att minska energiförbrukningen, se avsnitt *Minska energianvändning i byggnader*.

Som ett led i en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning arbetar SFV med strategiska inköp, se avsnitt *Arbete med strategiska inköp*.

Se avsnitt *Resultat per verksamhetsgren* för resultat och driftnetto för respektive verksamhetsgren, och avsnitt *Resultat marknadshyresfastigheter* för direktavkastning för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter.

Effektivisering genom digitalisering

De IT-projekt som startades under 2022 med syfte bland annat att utveckla verksamheten fortsatte under 2023. Ett urval av dessa redovisas nedan.

I projektet IT-stöd för fastighetsförvaltning och fastighetsdrift har arbetet fortgått med att sammanställa funktionella krav, kvalitetsegenskaper och andra upphandlingsunderlag. Remiss till potentiella leverantörer inför upphandling har genomförts och förfrågningsunderlaget publicerades hösten 2023. I verksamhetsutvecklingsprojektet Projektstyrning har motsvarande förberedande arbete gjorts

inför en upphandling, som slutfördes genom att ett avtal träffats med en leverantör. Projekten sker i tät samverkan med ytterligare en utvecklingsinsats, nytt IT-stöd för ekonomi. Även ett nytt skogligt system, SkogsGEO, har upphandlats och införande har påbörjats.

Totalt prognosticeras investeringarna i de fyra IT-projekten till totalt 89 miljoner kronor 2022–2025. Utgifterna för 2023 uppgick till drygt 24 miljoner kronor.

I projektet för nytt IT-stöd för lön och anställning har planering av en förstudie genomförts tillsammans med Statens servicecenter.

Därutöver pågår även bland annat projekt Säker IT-miljö för byggprojekt och fastighetsförvaltning, ett projekt som ska etablera ny IT-infrastruktur för att hantera säkerhetsskyddsklassad information i digitala applikationer.

MINSKA UNDERSKOTTET FÖR BIDRAGSFÄSTIGHETER

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2023

Myndigheten ska redovisa hur den har verkat för att öka intäkterna och minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet avseende bidragsfastigheter.

SFV:s bestånd av bidragsfastigheter omfattar cirka 150 förvaltningsenheter. Det är områden där det under år 2023 ingick 1 000 byggnader som ligger på mark- och vattenområden som sträcker sig över hela eller delar av 228 fastigheter. Här ingår bland annat de kungliga slotten, övriga slotts- och bruksmiljöer, samt försvars-, fästnings-, kyrko-, kloster- och parkanläggningar.

Huvuddelen av bidragsfastigheterna är statliga byggnadsminnen och är knutna till skyddsbestämmelser. Ett stort antal objekt är knutna till den kungliga dispositionsrätten, som SFV inte har rådighet över. Bidragsfastigheter är de fastigheter som på lång sikt inte kan förväntas bära sina kostnader. För att bevara detta byggnadsbestånd med höga kulturvärden finns ett särskilt anslag. Anslagsnivån anvisas av riksdagen och får bland annat användas för att finansiera underhåll, löpande driftsunderskott och insatser för att utveckla fastigheterna. Anslagets storlek avgör vilka insatser som är möjliga att göra på bidragsfastigheterna.

Återrapporteringskravet att minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet för SFV:s

bidragsfastigheter kan åstadkommas genom att bidragsfastigheter avyttras, eller i något fall genom att en fastighet hanteras med en mer passiv förvaltning eller att fastigheten omklassificeras (se nedan). Passiv förvaltning innebär att aktiva förvaltningsåtgärder hålls nere på ett minimum eller utgår helt. För att öka intäkterna kan SFV ta ut högre hyror eller arrenden, till exempel efter nyinvesteringar, eller tillåta användning av fastigheter och mark på ett sätt som ger nya eller högre intäkter alternativt minskade kostnader.

SFV arbetar även med tillfälliga upplåtelser inom bidragsfastigheter. Läs mer om SFV:s korttidsuthyrning under avsnitt *Serviceinriktad hyresvärd*.

I budgetpropositionen 2024 får SFV ett ökat anslag avseende bidragsfastigheter. Anslagsökningen är mycket välkommen och planering för en effektiv hantering av det utökade anslaget har påbörjats under hösten 2023.

SFV:s anpassningsplan

SFV:s anpassningsplan är en plan för anpassning av SFV:s bestånd av bidragsfastigheter till de tillgängliga resurserna. Grunden för anpassningsplanen finns i inriktningen för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, som den kommer till uttryck i regeringens kulturarvsproposition (2016/17:116). SFV:s anpassningsplan fastställdes 2021 av generaldirektören. Planen innehöll förslag på åtgärder för de olika bidragsfastigheterna inom en rad olika områden. Under 2023 har främst omklassificering varit aktuellt. Ytterliga åtgärder som kan komma att bli aktuella är bland annat avyttring, passiv förvaltning, anpassad förvaltning eller avveckling.

SFV har tidigare analyserat och redovisat för regeringen vilka kostnader som beståndet av bidragsfastigheter kommer att kräva för att SFV dels ska upprätthålla de kulturhistoriska värden som finns i dem, dels kunna hantera fastighetsägarsvaret. Analyserna visade att det finns stora och ökade behov av åtgärder i bidragsfastigheterna för att till exempel minska riskerna för ras eller hantera ett ökat eftersatt underhåll. Genom att anslagets storlek inte varit i balans med behoven hos bidragsfastigheterna har en omfattande underhållsskuld byggts upp som kommer att ta lång tid att åtgärda.

Under år 2023 har fokus varit omklassificering av objekt från verksamhetsgrenen bidragsfastigheter till marknadshyresfastigheter. Denna åtgärd har visat sig vara en effektiv väg mot både att minska anslagsbelastningen och att skapa förutsättningar

för att genom åtgärder i ett objekt stärka möjligheterna att anläggningarna kan användas och ge intäkter. Omklassificeringar kan ske där en bidragsfastighet kommer att kunna få ett positivt driftnetto. Under året har sju objekt omklassificerats:

- Borgholms slottsruin, Borgholms kommun
- Hovdala slott, Hässleholms kommun
- Vadstena klosterområde (del av), Vadstena kommun
- Strömsholms ridskola, Hallstahammars kommun
- Glimmingehus, Simrishamns kommun
- Hävringe fyrplats, Oxelösunds kommun
- Kronoholmar i Nordanstig, Nordanstigs kommun

Genom de omklassificeringar som skett under året kommer den ekonomiska belastningen på bidragsanslaget att minska kommande år. Samtidigt försvåras möjligheten att uppnå regleringsbrevets mål att öka intäkterna till bidragsfastigheterna. Omklassificeringen från bidragsfastighet till marknadshyresfastighet innebär att intäkter och kostnader framöver redovisas på verksamhetsgrenen marknadshyresfastigheter. Det är ett effektivt redskap för att uppnå en minskning av belastningen av anslaget, men skapar samtidigt problem att uppnå målet om att öka intäkterna då det är de ekonomiskt starkaste objekten som kan omklassificeras.

Möjligheterna till avyttring är i många fall mycket begränsade, vilket gör att SFV:s alternativ är att låta anläggningarna övergå till passiv förvaltning. Passivt förvaltade anläggningar behöver av säkerhetsskäl stängas av. Under året har passiv förvaltning fortsatt av flera objekt, främst fornminnesområden. Ett problem kopplat till avyttring av ett objekt som är statligt byggnadsminne är formuleringarna i förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen, framför allt 9 §. Enligt denna får inte ett statligt byggnadsminne överlåtas om det finns risk för att det kulturhistoriska värdet genom överlåtelsen minskar. Denna formulering omöjliggör i praktiken att bidragsfastigheter kan avyttras.

Driftnettot är fortsatt på en låg nivå till följd av högre driftkostnader för driftavtal och media-kostnader. Underhållskostnaderna minskade med anledning av lägre antal utförda åtgärder till följd av lägre tilldelat anslag. Det tilldelade anslaget om 290 miljoner kronor användes i sin helhet.

Tabell 32. Utveckling av driftnetto i bidragsfastigheter (mnkr)

	2023	2022	2021
Hyror och arrenden	90	86	67
Övriga verksamhetsintäkter	7	4	11
Summa intäkter	97	90	78
Driftkostnader	96	89	80
Lokal förvaltningsadministration	35	33	31
Övriga verksamhetskostnader	0	2	3
Avskrivningar	1	1	0
Summa kostnader	132	124	114
Driftnetto	-35	-34	-36

Tabell 33. Overhead, underhållskostnader och anslagsintäkter (mnkr)

	2023	2022	2021
Overheadkostnader	57	52	47
Underhållskostnader	203	240	254
Intäkter av anslag	290	330	341

UPPNÅ FULL KOSTNADSTÄCKNING FÖR KOSTNADSHYRESFASTIGHETER

Mål i regleringsbrev för 2023

För huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet (de fastigheter som har en kostnads-hyra) ska myndigheten uppnå full täckning för kostnaderna för ränta, avskrivningar, drift, underhåll och administration avseende de berörda fastigheterna. Räntesatsen ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgäldskontoret 2022.

SFV ska uppnå full kostnadstäckning för kostnads-hyresfastigheterna. Enligt regleringsbrevets tabell Beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna disponeras, fördelas inte räntekostnaderna per verksamhetsgren. Detta leder till att ett resultat före finansiella poster behöver motsvara räntekostnaden för verksamhetsgrenen, det vill säga cirka 8 miljoner kronor. Det motsvarar den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden avseende 2022, som uppgick till 0,6 procent, multiplicerat med det bokförda värdet för verksamhetsgrenen som uppgick till 1 350 miljoner kronor.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är delvis uppfyllt. Resultatet för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 6 (5) miljoner kronor. Resultatet nådde inte till kravet på 8 miljoner kronor beroende på regeringsbeslut Fi2003/3646, där det framgår att eftersatt underhåll inte ska ingå i kostnadshyran.

Regeringsbeslutet Fi2003/3646 rörande eftersatt underhåll gör att SFV inte kunde uppfylla det ekonomiska målet, eftersom kostnader för det eftersatta underhållet inte ska ingå i kostnadshyran. Resultatet för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 6 (5) miljoner kronor. Resultatet nådde inte till kravet på 8 miljoner kronor beroende på regeringsbeslut Fi2003/3646, nämnt ovan. Avvikelsen avsåg kostnaderna för eftersatt underhåll av Nationalmuseums fasader och stambyte på

Dramaten, båda i Stockholm. Det ackumulerade resultatet uppgick till -28 miljoner kronor. Det negativa resultatet påverkades av tidigare nämnda regeringsbeslut avseende eftersatt underhåll, 24 miljoner kronor, men även av att SFV inte fått ersättning för samtliga administrationskostnader, 4 miljoner kronor, tidigare år. För mer information, se tabell 34 samt avsnitt *Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter*.

Under året har kostnadshyresmodellen uppmärksammats medialt. Utredningen Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader (SOU 2020:76) bereds av Finansdepartementet och SFV avvaktar vidare besked i frågan.

Fastigheternas bokförda värde har använts som fördelningsnyckel för fördelning av räntor och finansiella kostnader. Genom att dessa fördelas ut per verksamhetsgren kan resultatet följas upp tydligare över tid.

Tabell 34. Redovisning av intäkter och kostnader med räntor och finansiella kostnader utfördelade per verksamhetsgren (tkr)

Verksamhet*	Ack. IB 2015-2022	Budget 2023			Utfall 2023			Ack. UB 2023
		Intäkt	Kostnad	+/- 2023	Intäkt	Kostnad	+/- 2023	
Marknadshyresfastigheter	5 196 318	2 675 002	2 073 483	601 519	2 829 223	2 156 307	672 916	5 869 234
Kostnadshyresfastigheter	-25 959	177 839	180 258	-2 419	164 037	166 382	-2 345	-28 304
Bidragsfastigheter	-5 863	95 863	95 863	0	96 809	101 146	-4 337	-10 200
Mark	598 909	219 580	149 139	70 441	222 740	135 187	87 553	686 462
Uppdrag	-5 151	9 494	9 408	86	9 755	9 483	272	-4 879
Summa**	5 758 254	3 177 778	2 508 151	669 627	3 322 564	2 568 505	754 059	6 512 313

*SFV har nya verksamhetsgrenar sedan 2015 och ackumulerat resultat redovisas från år 2015.

**Resultat från anslag, A R von Kraemers testamentsmedel och fastighetsförsäljning ingår inte. Se respektive verksamhetsgren för mer information.

FÖREDÖMLIGA KULTUR- OCH NATURMILJÖER

SFV arbetar för att bevara, utveckla och tillgängliggöra kultur- och naturmiljöer. Miljöerna ska bevaras och utvecklas för framtida generationer och arbetet ska bidra till de nationella miljökvalitetsmålen, kulturmiljömålen och till genomförandet av politiken för gestaltad livsmiljö genom hållbar gestaltning.

FÖRVALTNING AV KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA FASTIGHETER

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som har vidtagits 2023 för att uppnå den anvisade inriktningen för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter (prop. 2016/17:116).

Förvaltningen av fastigheter och byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla ska vara långsiktigt hållbar. Kulturfastigheterna kräver särskild kompetens och omsorg i förvaltningen. Vetenskap, mångfald och kritiska perspektiv på historieskrivningen är viktiga utgångspunkter.

SFV har i samverkan med hyresgäster och brukare också fortsatt tillgängliggöra de besöksmål, skogar och parker som SFV förvaltar, samt säkerställt ändamålsenliga lokaler för hyresgäster och en god arbetsmiljö. Planeringen av tillgänglighetsarbetet sker ofta i dialog med våra hyresgäster. Avvägningar görs bland annat utifrån behov, lagkrav och kulturhistoriska värden. Målet är att så många som möjligt ska ha möjlighet att, fysiskt eller digitalt, besöka de fastigheter som vi förvaltar.

En viktig del är också att se över urvalet av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter och titta på frågan om förutsättningarna för eventuell avyttring av fastigheter. Här pekas särskilt förvaltningen av bidragsfastigheter ut, det vill säga fastigheter som saknar förutsättningar att långsiktigt ge ett ekonomiskt överskott och därför finansieras med statliga medel. Under 2023 har en dialog inletts med Riks-

antikvarieämbetet om möjligheten att genomföra en översyn över systemet med statliga byggnadsminnen och deras geografiska och tematiska representativitet. Detta arbete kommer att fortsätta under 2024.

SFV arbetar sedan tidigare tillsammans med Riksantikvarieämbetet med tre samverkansmål: det gröna kulturavet, digitalisering och klimatpåverkan. Under året har en beräkningsmodell för klimatpåverkan tagits fram. Arbetet syftar till att utarbeta en metod för jämförelse av kostnader för energieffektiviseringsåtgärder med sparade kostnader under driftskede. Redan utförda modeller och analyser gjorda för operabyggnaden i Stockholm används som grund för modellen. En del i detta har varit att titta på energifönster för att se vilket klimatavtryck de har och hur det förhåller sig till att restaurera befintliga fönster eller använda andra material, såväl utifrån ett klimatperspektiv som ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

Åtgärder har genomförts för att tillgänggöra kulturmiljöer, till exempel det pågående arbetet med att installera en ny lyftplattform som ersätter den tillfälliga hissen vid Dramatens huvudentré i Stockholm, en ny ramp mot parken vid Göta hovrätt i Jönköping och installation av lyftplattform vid entrétrappan samt ny hiss och ny tillgänglig wc vid residenset Marieholm i Mariestads kommun.

Arbetet med att skydda statliga kulturfastigheter som statliga byggnadsminnen har fortsatt, bland annat avseende kungsgårdar. Under 2023 beslutade regeringen om skyddsbestämmelser för Lillö och Bäckaskogs kungsgård i Kristianstad kommun. Riksantikvarieämbetet har i samråd med SFV tagit fram förslag på skyddsbestämmelser för ytterligare sju statliga byggnadsminnen.

Under året har åtta vårdprogram⁴, som bland annat beskriver det kulturhistoriska värdet för aktuellt objekt, fastställts. Årets beslutade vårdprogram var: Landsorts fyrplats, parken vid Rosenbad i Stockholm, Malmö residens, Adelswärdska huset i Stockholm, Skansen Kronan i Göteborgs kommun, tre byggnader inom Karlsborgs fästning samt två utrikes, i Frankrikes huvudstad Paris och i Tjeckiens huvudstad Prag.

Ett arbete som fortsatt under året är kopplat till länsstyrelsernas ansvar enligt Haagkonventionen om utmärkning av kulturogömdommar och förberedelser för undanförelse av kulturogömdom. Här ingår SFV i ett nätverk tillsammans med bland annat länsstyrelserna. SFV har också deltagit i diskussioner kring ett nationellt kulturskyddsråd. Arbetet med den så kallade anpassningsplanen har fortsatt, se avsnitt *Minska underskottet för bidragsfastigheter*.

NATURMILJÖER

SFV förvaltar stora markområden av skiftande karaktär, från slottsparkar till fjällmiljöer, se tabell 35. SFV har, genom förvaltning av stora arealer mark, förutsättningar att bidra till Agenda 2030 och nationella miljökvalitetsmål.

Under 2023 har SFV genomfört en analys av hela det markinnehav som SFV förvaltar avseende på vilka huvudsakliga markslag som ingår. Analysen har utgått från det system med nationella marktäckedata som utarbetats i samverkan mellan flera myndigheter. Analysen visar på fördelning av de cirka 6 770 000 hektar som SFV förvaltar.

Tabell 35. Fördelning av markinnehav (hektar)*

Exploaterad mark	11 000 ha
Hav	77 000 ha
Sjöar och vattendrag	551 000 ha
Skogsmarker	1 599 000 ha
Öppen våtmark	723 000 ha
Öppen mark	3 760 000 ha
Övrigt	49 000 ha

* 2023 är första året som nedbrytning gjorts av marktäckedata. Det finns felkällor i underlaget som vi ska arbeta vidare med under år 2024.

Analysen ska användas för en bredare kartläggning över de natur- och kulturvärden som finns på SFV:s samlade markinnehav, bland annat för att prioritera områden för våtmarksåterställning.

SFV:s arbete med naturmiljöer bidrar till Agenda 2030, främst mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald: "Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald." Det bidrar även till de nationella miljökvalitetsmålen Levande skogar, Storslagen fjällmiljö, Myllrande våtmarker, Ett rikt växt- och djurliv samt Ingen övergödning.

EKOSYSTEM, BIOLOGISK MÅNGFALD OCH NATURVÅRDANDE ÅTGÄRDER

SFV har som ambition att kultur- och naturmiljöer bevaras och utvecklas på ett förebildligt sätt som bidrar till nationella mål, inklusive att bidra till bevarande av biologisk mångfald genom naturvårdande åtgärder i skog och mark.

Levande skogar

Riksdagens definition av målet Levande skogar: "Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas, samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas."

Som en del i kvalitetssäkringen av skogliga register, utförde vi förnyade naturvärdesinventeringar i Arjeplogs kommun i Norrbottens län om 167 hektar. Som ett resultat av årets inventeringar avsatte vi under 2023 frivilligt ytterligare 141 hektar skog med höga naturvärden för naturvård.

Under året utförde vi naturvårdande skötsel på 68 hektar. Vi har tidigare angett ambitionerna 100 hektar för 2023, 100 hektar för 2022 och 200 hektar för 2021. Sänkningen av accepterat gränsvärde år 2022 var en följd effekt av förslaget om formellt skydd på stora arealer ovan fjällnära- och i nära anslutning till fjällnäragränsen som skogsutredningen lade fram under 2022.

Utfallet om 68 hektar naturvårdande skötsel beror i huvudsak på uteblivna naturvårdsbränningar där väder och vind har en mycket stark påverkan på bränningsförutsättningarna.

⁴ Vårdprogram beskriver vilka värden en kulturmiljö har, varför de är värdefulla, hur vi bevarar dem till kommande generationer och mål för det långsiktiga förvaltningsarbetet. SFV ska upprätta ett vårdprogram för varje byggnad, anläggning, park eller mark som är ett statligt byggnadsminne.

Tabell 36. Areal naturvårdande skötsel (hektar)

2023	2022	2021
68 ha	168 ha	45 ha

Under året genomförde vi åtgärder inom ramen för regeringsuppdraget Grön infrastruktur, som även innefattar hyggesfritt skogsbruk. Accepterat gränsvärde är 90 hektar för 2023, 70 hektar för 2022 och 60 hektar för 2021.

Hyggesfria åtgärder uppgick till 179 hektar för 2023. Störst andel har utförts i Norrbottens län. De hyggesfria avverkningarna här är bland annat ett resultat av samplanering med rennärigen.

Tabell 37. Areal hyggesfria åtgärder (hektar)

2023	2022	2021
179 ha	88 ha	98 ha

Varje år upprättar SFV ett så kallat grönt bokslut för de skogsskötsel- och naturvårdsåtgärder vi genomfört under året. I detta genomförs stickprov på ett stort antal kvalitetsparametrar avseende hänsyn och produktion som inventeras ute i fält. Resultatet ger oss vägledning för hur bra vi lyckats med våra åtgärder och om vi behöver förbättra vårt arbete inom något speciellt område. SFV:s ambition är att alla åtgärder ska vara godkända enligt den mall vi arbetar med. Hög kvalitet i arbetet med hänsyn och produktion ökar sannolikheten för en god värdetillväxt och en god naturhänsyn på våra marker.

Under 2023 utvecklades redovisningen av uppföljningen. Uppföljning och dokumentation gjordes på samma sätt som tidigare men redovisas 2023 som en totalbedömning av både produktions- och hänsynsaspekter för respektive objekt per åtgärd.

Tabell 38. Uppföljning av hänsyn och kvalitet vid skogsbruksåtgärder

Åtgärd	Antal objekt	Antal godkända	Andel godkända
Markberedning	4	2	50%
Plantering	12	9	75%
Röjning	5	5	100%
Gallring	5	4	80%
Föryngrings- avverkning	6	6	100%

Hälften av objekten som kontrollerades avseende markberedning var inte godkända. Detta berodde

på kvalitetsbrister i utförandet där markberedaren inte lyckades skapa godkända planteringspunkter. Ej godkända planteringspunkter ger sämre förutsättning för plantan att etablera sig och få en bra tillväxtstart. Vad gäller planteringsobjekten så fann inventeraren brister i utförandet då optimal planteringspunkt inte använts. Döda plantor hittades också där orsaken tros vara viltskador och torka.

Ambitionen är att våra planteringar blir godkända enligt skogsvårdslagen. Om planteringar inte har lyckats genomförs hjälpplanteringar för att ge förutsättningar för en ny generation skog att växa upp.

Ingen övergödning

Riksdagens definition av målet Ingen övergödning: "Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten."

Växtnäringsläckage från jord- och skogsbruk bidrar till övergödning av sjöar och hav, och SFV har sedan flera år arbetat för att minska detta.

Tillsammans med växtnäringsrådgivare har de arrendatorer som anmält intresse medverkat i projektet Växtnäringsläckage på kungsgårdar. Syftet med projektet är bland annat att identifiera var på fastigheterna det är lämpligt att sätta in åtgärder för att minska utsläppen av framför allt kväve och fosfor. Genom att till exempel styra så att vatten rinner från skogsmark till diken i stället för att rinna ut över åkermark, kan växtnäringsläckage tas upp av växter och göra nytta där den behövs.

Några av de gårdar som besöktes under 2023 var Frövi översteboställe utanför Skultuna i Västerås kommun och Landsberga gård utanför Örsundsbro i Enköpings kommun.

Vi följer upp arbetet med att minska växtnäringsläckage från våra jordbruksegendomar genom att följa andel av jordbruksegendomarna med genomförda åtgärder för att minska växtnäringsläckage. SFV går tillsammans med arrendatorer igenom möjliga åtgärder anpassade för gården, och utför om möjligt minst en av dessa. Vi har tidigare angett att målet är att andelen jordbruksegendomar med genomförda åtgärder för att minska växtnäringsläckage ska uppgå till minst 25 procent för 2023, 25 procent för 2022 och minst 21 procent för 2021.

Under 2023 låg utfallet av antal genomförda åtgärder på 27 procent, vilket är en höjning jämfört med 2022 och innebär att vi nådde upp till målet på 25 procent.



Tabell 39. Andel av jordbruksegendomarna med genomförda åtgärder för att minska växtnärläckage

2023	2022	2021
27%	22%	22%

Ett rikt växt- och djurliv

Riksdagens definition av målet Ett rikt växt- och djurliv: "Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd." Inom vår markförvaltning arbetade vi under 2023 med åtgärder för växt- och djurlivet. På Läckö kungsgård i Lidköping kommun påbörjades arbetet med att restaurera värdefull betesmark. Läs om SFV:s våtmarksarbete i avsnittet *Våtmarker*.

Arbetet med kungsgårdarnas alléer, som varit prioriterat sedan en inventering utfördes 2020–2021, har fortsatt under 2023. På Roma kungsgård i Gotlands kommun har 60 nya alléträd planterats och på Kastellegårdens kungsgård i Kungälv kommun utfördes återplantering av alléträd. Dessa träd

är livsmiljöer och tidvis föda åt många pollinerare, andra insekter och fåglar. De bidrar på så sätt till mångfalden i odlingslandskapet.

Betesmarker hyser generellt höga biologiska värden, vilket kopplar till ett rikt växt- och djurliv. Under 2023 har vi bytt stängsel runt Vätteryds gravfält i Hässleholms kommun för att genom bete gynna den biologiska mångfalden samt att fornlämningen ska synas för de som besöker platsen. Marker med de högsta värdena kallas "betesmark med särskilda värden" och vi följer hur stor andel av våra utarrenderade betesmarker som har sådana värden. Ambitionen är att andelen utarrenderad betesmark med särskilda värden ska uppgå till minst 60 procent, något vi lyckades med även under 2023.

Tabell 40. Andel utarrenderad betesmark med särskilda värden

2023	2022	2021
63%	61%	60%

Inventering och sanering av markföroreningar

För att uppfylla kunskapskravet i miljöbalken och för att fortsätta arbeta med miljömålet för giffri miljö, arbetade SFV vidare med kartläggning och kunskapsuppbyggnad kring förorenade områden. Tidigare påbörjade inventeringar av sju potentiellt

förorenade områden som i flera fall saknat riskklassning har uppdaterats med en riskklassning. Inventerade områden är lokaliserade på olika platser i Sverige, bland annat i Norrbotten och Stockholm.

SFV har även undersökt och åtgärdat föroreningar i mark i samband med bygg- och underhållsprojekt. Vårt acceptabla gränsvärde är att minst fem markområden ska inventeras per år, årets sju uppfyllde denna ambition.

Tabell 41. Antal inventerade förorenade markområden som gått till åtgärd eller fått ny bedömning

2023	2022	2021
7	6	4

Skyddande och bevarande av natur- och kulturarv
SFV bidrog till delmålet 11.4, Skydda världens natur- och kulturarv, genom att i den löpande verksamheten främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas. Arbetet med att skydda och bevara natur- och kulturmiljöer beskrivs i avsnitten *Bevarande av värden för skog och mark* och *Förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter*.

Exempelvis har vi arbetat med återvätning av våtmarker och med frågor om skogens sociala värden. En vägledning kring fornlämningar har tagits fram och kommunicerats genom bland annat utbildningstillfällen under året.

GRÖN INFRASTRUKTUR INOM SKOGSFÖRVALTNING

Uppdrag i regleringsbrev för 2023 – Grön infrastruktur inom skogsförvaltningen

Myndigheten ska fortsätta arbetet med grön infrastruktur, ekosystembaserat skogsbruk och klimatanpassning inom sin skogs- och markförvaltning kopplat till de nationella miljö kvalitetsmålen. I uppdraget ingår även att redovisa hur myndigheten har samverkat med länsstyrelserna i deras uppdrag att utveckla regionala handlingsplaner för grön infrastruktur. Uppdraget ska genomföras i samverkan med berörda länsstyrelser och senast den 31 mars 2023 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet).

Grön infrastruktur kan enkelt beskrivas som de livsmiljöer som finns för olika arter i landskapet, och hur dessa livsmiljöer binds samman så att arter kan sprida sig. SFV har under många år inventerat och identifierat områden med höga natur- och kulturvärden och arbetat med ekologisk landskapsplanering för att tillvarata värden på landskapsnivå. En svårighet har varit att implementera den ekologiska landskapsplaneringen i den operativa verksamheten. Under 2023 har verktyget som utvecklades 2020 nyttjats i vår löpande förvaltning. Under 2020 utvecklade vi, i samverkan med länsstyrelserna och i dialog med Sveriges lantbruksuniversitet och Stockholms universitet, en unik metod för att i den operativa förvaltningen kunna planera natur- och kulturhänsyn, naturvårdande skötsel och hyggesfritt skogsbruk i de områden där de gör störst nytta för den gröna infrastrukturen. Ett särskilt verktyg skapades för att, på landskapsnivå, kunna klassificera och prioritera landskapet utifrån sitt värde för den gröna infrastrukturen. Verktyget har under 2023 hjälpt oss att ta hänsyn i den löpande förvaltningen, och förhoppningsvis öka effekten av de insatser vi gör för att stärka arters möjlighet att leva och sprida sig i landskapet.

I mars 2023 redovisades regeringsuppdraget till Finansdepartementet med rapporten SFV:s arbete med grön infrastruktur och hyggesfritt skogsbruk 2018–2023.

HÅLLBARA GESTALTADE LIVSMILJÖER

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska redogöra för hur den har verkat förebildligt för hållbara gestaltade livsmiljöer och bidragit till det nationella målet för arkitektur, form, och design (prop. 2017/18:110, bet. 2017/18:CKrU1, rskr. 2017/18:316).

Tillgängliga fastigheter för ett inkluderande samhälle

SFV arbetade under 2023 med gestaltungs- och kulturmiljöfrågor i förvaltning och byggprojekt.

SFV arbetar bland annat kontinuerligt med att tillgängliggöra de besöksmål, skogar och parker som vi förvaltar, samt säkerställer att våra lokaler är ändamålsenliga för hyresgäster.

SFV bedriver en mängd åtgärder för förbättrad fysisk tillgänglighet, en del i samband med byggprojekt, andra vid hyresgästanpassningar eller

besöksmålsutveckling. SFV har också arbetat med en vägledning för arbete med hållbar gestaltning i kulturmiljöer som tangerar arbetet med fysisk tillgänglighet.

Vidare har arbetet fortsatt med det så kallade enprocentsmålet för byggnadsanknuten konst tillsammans med Statens konstråd. Här är nu flera projekt på gång, bland annat vid Amiralitetshuset på Skeppsholmen i Stockholm.

Se även avsnitten *Långsiktigt bevara fastigheternas värden, inklusive Bevarande av värden för skog och mark, Tillhandahålla lokaler, mark och*

anläggningar, God hushållning och ekonomisk effektivitet, Förvaltning av kulturhistoriska värdefulla fastigheter samt Cirkularitet som också beskriver insatser som på olika sätt har bidragit till målen ovan.

Arbetet bidrar även till Agenda 2030, mål 11 Hållbara städer och samhällen, och delmålet 11.4 Skydda världens natur- och kulturarv, genom att i den löpande verksamheten främja ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas. Vidare bidrar arbetet även till de nationella miljökvalitetsmålen God bebyggd miljö och Gifffri miljö.

Dramatens nya lyftplattform (Claes Olsson)



MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

SFV arbetar för att minska klimatavtrycket i fastighetsförvaltning, byggprojekt, jord- och skogsbruk genom egna initiativ och i samverkan med hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. Målsättningen är att SFV uppnår klimatneutralitet senast år 2040.

Genom att arbeta med cirkulärt byggande och genom att utveckla befintliga byggnader för moderna verksamheter kan klimatpåverkan minska. Energiförbrukningen ska fortsätta minska för att möta regeringens mål för 2030 och för att mer förnybar energi ska kunna produceras. SFV:s byggnader, mark och vatten användas i ökad omfattning. I arbetet ingår även att återställa våtmarker.

SFV:s klimatarbete bidrar till Agenda 2030, mål 13 Bekämpa klimatförändringarna och mål 7 Hållbar energi för alla, och verkar även för det nationella miljö kvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan. Riksdagens definition av Begränsad klimatpåverkan: "Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

CIRKULARITET

SFV har i dag god möjlighet att tillämpa återbruk inom enskilda projekt och vid förvaltning av fastigheter. För ett utökat utbyte mellan egna fastigheter och med återbruksmarknaden behöver metodiken utvecklas vidare.

Återbruksinventering görs inför projektering i byggprojekt över 20 miljoner kronor. Under 2023 har återbruksinventeringar gjorts i fyra projekt. Inven-

teringarna visar på möjlighet att återbruka såväl byggprodukter som installationer. Produkter med högt klimatavtryck vid nytillverkning prioriteras för återbruk.

Klimatberäkning av projekt ger möjlighet att mäta och välja åtgärder med låg klimatpåverkan. SFV har tagit fram en rutin för klimatberäkning och klimatförbättring i byggprojekt. Klimatberäkning har genomförts inför ombyggnad av Kasern III på Skeppsholmen i Stockholm. Kartläggning av ombyggnadens klimatpåverkan ger underlag för aktiva val, där insatser med högst effekt kan prioriteras. Exempelvis innebär återbruk av kabelstegar en reduktion av koldioxidekvivalenter från 7,4 kilo till 0,01 kilo per löpmeter.

Projekteringen av Kasern III har färdigställts med återbruk i fokus. Återbruk av bland annat dörrar, partier, pentryn, gips- och plywoodskivor, isolering, elstegar, apparatskåp, ventilationsdon och armaturer har föreskrivits. I entreprenadupphandlingen har erfarenhet av återbruk varit ett delkriterium vid utvärdering av anbud. I pågående ombyggnad av Trädgårdsvillan i Uppsala kommun har behovet av nya dörrar till stor del fyllts med dörrar från SFV:s återbrukslager.

I förstudien för återuppbyggnad av Kungsladugården i Mariefreds kommun har metoder för att bygga med mycket lågt klimatavtryck utretts. Dessa omfattar återbrukat och återvunnet material samt nyttjande av egen skogsråvara. Livscykelanalys har använts för val av alternativ. Material och byggmetoder väljs för att möjliggöra demontering och återbruk vid ombyggnader, samt när byggnaden en gång tas ur bruk.

VÅTMARKER

Myllrande våtmarker – restaurering av våtmarker

Riksdagens definition av miljömålet Myllrande våtmarker är "Våtmarkernas ekologiska och vattenushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden."

SFV har under året haft ett uppdrag att anlägga och restaurera våtmarker. Under 2023 har drygt 2 miljoner kronor disponerats från Naturvårdsverket, Anslag 1:3, Åtgärder för värdefull natur inom utgiftsområdet 20 Allmän miljö- och naturvård, anslagspost 2.

Uppdrag i regleringsbrev för 2023 – Våtmarker

Myndigheten ska, i den utsträckning som det är förenligt med dess grunduppdrag, anlägga och restaurera våtmarker i syfte att bidra till minskade växthusgasutsläpp, biologisk mångfald, minskad övergödning eller förbättrad vattenbalansering. Uppdraget finansieras genom medel från anslaget 1:3 Åtgärder för värdefull natur inom utgiftsområdet 20 Allmän miljö- och naturvård, anslagspost 2 Kostnader för skötsel av skyddade områden, artbevarande, friluftsliv m.m. Medlen betalas ut efter rekvisition ställd till Naturvårdsverket. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2023 till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till blivande Klimat- och näringslivsdepartementet).

Under det senaste seklet har en stor andel av Sveriges totala ursprungliga våtmarksareal försvunnit. Utdikade och skadade våtmarker innebär förluster kopplade till biologisk mångfald, och de har nedsatt förmåga att leverera ekosystemtjänster som till exempel vattenrening och flödesutjämning. De läcker även koldioxid i en omfattning som motsvarar de årliga utsläppen från Sveriges personbilstrafik. Det senare gäller framför allt utdikade torvmarker.

SFV ska, i den utsträckning som det är förenligt med dess grunduppdrag, anlägga och restaurera våtmarker i syfte att bidra till minskade växthusgasutsläpp, biologisk mångfald, minskad övergödning eller förbättrad vattenbalansering. Resultatet från uppdraget har redovisats till Regeringskansliet under året.

Under 2023 har ett program för återvätning av våtmarker 2024–2026 beslutats. Inom ramen för programmet har hela SFV:s fastighetsbestånd analyserats med hjälp av GIS för att identifiera potentiella våtmarker för klimatnytta och ökad biologisk mångfald. En första filtrering av materialet har resulterat i 80 platser på totalt 400 hektar mark som kan åtgärdas under perioden. Potentialen för ytterligare satsningar på våtmarker är stor.

En ansökan för tillstånd för vattenverksamhet har lämnats in för en våtmark på Tommarp i Åstorps kommun och ambitionen är att den ska anläggas under kommande år. På Lovö i Ekerö kommun har en våtmark anlagts med syfte att dels fånga upp kväve och fosfor, dels gynna det lokala växt- och djurlivet. Ytterligare en våtmark på Lovö är inplanerad att grävas 2024 vid Kantonflodens mynning. Vidare pågår förstudier för en näringsretentionsdamm på Strömsholm i Hallstahammars kommun.

På Tullgarn i Södertälje kommun och Bogesund i Vaxholms kommun har insatser planerats inför 2024. I samarbete med Länsstyrelsen i Västerbotten genomfördes restaurering av Brattmyran, Saxåmon i Dorotea kommun samt planering inför etapp tre av restaurering av rikkärret Stor-Jenmyran i kronoparken Låitavare, Dorotea kommun.

Totalt har en åtgärd genomförts som generade en hektar våtmark. Anledningarna till att arealerna våtmarker som åtgärdats under 2023 var låga var att fokus legat på framtagandet av ett övergripande program och att planerade åtgärder har försenats. Målet under 2023 var 10 hektar våtmark. Under kommande år kommer mer resurser sättas in för att intensifiera arbetet, men genom krav på myndighetstillstånd av olika slag blir processerna i många fall utsträckta i tid. Det program som fastställts under året kommer att möjliggöra en mer långsiktig planering.

Tabell 42. Antal hektar våtmarker

2023	2022	2021
1 ha	10,7 ha	0 ha

Tabell 43. Antal våtmarker

2023	2022	2021
1	3	0

SOLCELLER

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev 2023

Myndigheten ska på en övergripande nivå redovisa vilka åtgärder som har vidtagits, och vilka medel som använts, för att öka användningen av solceller på bidragsfastigheterna. Myndigheten ska på en övergripande nivå också redovisa användningen av solceller på övriga fastigheter i myndighetens fastighetsbestånd, både i Sverige och utomlands.

Solceller på bidragsfastigheter

Den övervägande delen av SFV:s bidragsfastigheter har höga kulturmiljövärden och/eller höga naturvärden, vilket innebär en utmaning för att installera synliga installationer till exempel solceller. Mellan 2018 och 2021 hade SFV anvisade medel inom ramen för anslaget 1:10, bidragsfastigheter.

Under 2023 uppfördes under året ytterligare en solcellsanläggning på taket på Stockholms slott.

Tabell 44. Anslagsförbrukning för solcellssatsningar anslag 1:10 bidragsfastigheter (mnkr)

2023	2022	2021
3	27*	25*

*Inklusive overheadbelastning.

Solcellsparkar

En analys av SFV:s markinnehav har gjorts med syfte att finna lämpliga platser där det skulle vara möjligt att etablera solcellsparkar. Analysen har skett med stöd av GIS och tagit hänsyn till begränsade faktorer som närhet till infrastruktur, bebyggda områden, enstaka byggnader, skyddade områden med mera.

Sammantaget har solceller i SFV:s bestånd producerat 1,6 GWh under 2023 jämfört mot 1,4 GWh 2022. Av årets produktion kommer cirka en tredjedel från utrikes solceller.

Tabell 45. Solceller, producerad el, (GWh)

	2023	2022	2021
Inrikes	1,0	0,9	0,5
Utrikes	0,6	0,5	0,4
Totalt	1,6	1,4	0,9

Solceller på övriga fastigheter och utomlands

I många andra länder finns goda solförhållanden och därför gynnsammare lägen för solceller än i Sverige. På SFV:s övriga fastigheter, som inte är bidragsfastigheter, finns därför solcellsanläggningar huvudsakligen på ambassadanläggningar i utlandet (på 18 av 56 orter). Under året slutfördes solcellsinstallationen på ambassaden i Spaniens huvudstad Madrid och på ambassaden i Kubas huvudstad Havanna.

I Sverige uppfördes solcellsanläggningar på Musikhögskolan och Skissernas museum, båda i Lund samt Blåsenhus i Uppsala.

MINSKA ENERGIANVÄNDNING I BYGGNADER

Uppdrag i regleringsbrev 2023 – Pågående uppdrag

Myndigheten har även i uppdrag att vidta åtgärder för att minska energianvändningen i de byggnader som myndigheten förvaltar (I2019/03309). Myndigheten ska årligen, i samband med inlämnandet av årsredovisningen, till Regeringskansliet (blivande Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet) redovisa vilka åtgärder som har vidtagits.

Redovisning av uppdraget om minskad energianvändning till 2030

Förutom uppdraget i regleringsbrevet för 2020, fick SFV i maj 2014 ett uppdrag att, till och med den sista december 2020, minska energianvändningen för den specifika energin med sammanlagt 9,6 GWh (normalårskorrigerat) i de byggnader som SFV förvaltar. I december 2019 ändrade regeringen uppdraget till att genomföra åtgärder som, från den 1 januari 2014 till och med den 31 december 2030, minskar energianvändningen för den specifika energin med sammanlagt 20,9 GWh (normalårskorrigerat) i de byggnader SFV förvaltar.

Uppdraget uppnås om SFV totalt sett sänker energianvändningen med 2 procent per år från och med 2023 och framåt.

Varje fastighetsområde planerade för energiåtgärder i verksamhetsplanen. Planeringen gjordes utifrån energikartläggningar som genomfördes fram till 2021. Resultatet av arbetet mäts genom energiindikatorn Sänkt specifik energianvändning per år. Den årliga minskningen utgör en indikator för utvecklingen mot målet.

Ett av stegen för att uppnå besparingen är att vi systematiskt arbetar med en aktivitetslista med åtgärder som finns framtagna för varje fastighetsområde (exklusive SFV Skog, SFV Jord och SFV Utrikes). En utgångspunkt för aktivitetslistan är genomförda energikartläggningar. I listan anges besparingspotential för varje åtgärd. Under 2020 tog vi fram en indikator, för att från och med 2021 till och med 2030 fullgöra uppdraget att minska energianvändningen med 20,9 GWh i våra byggnader. Under 2023 minskade den specifika energianvändningen med cirka 4 procent mot 2022. Minskningen beror till största delen på en minskad uppvärmning och elförbrukning till följd av de markant ökade priserna på värme och främst el. Det acceptabla gränsvärdet om en fortlöpande minskning med minst 2 procent per år uppnåddes därmed.

SFV har efter elkrisen landat i ett normalläge med högre elpriser vilket har lett till ett naturligt större fokus på energibesparingar. Fastighetsområdena fokuserade på att hitta enkla men smarta åtgärder inom energieffektivisering. Det handlade om att stänga av vissa icke kritiska förbrukare, dra ner ventilationstider där det var möjligt och delvis stänga av eller dra ner temperaturer i fastigheter där verksamheten inte var hög.

Tabell 46. Förändring av specifik energianvändning per år

2023	2022	2021
- 4 %	- 3 %	+ 2,2 %

SFV ändrade redovisningsprincip 2020, och redovisar sedan dess energianvändningen enbart för inrikes fastigheter, exklusive beståndet av bidragsfastigheter. Tidigare ingick även energianvändningen för utrikesfastigheter och bidragsfastigheter. Energinvändningen redovisas också uppdelad per energibärare.

Tabell 47. Energinvändning – specifik energi

Specifik energi-användning*			2023	2022	2021	2013
Per energibärare:	Uppvärmning och varmvatten	GWh	94	95	100	104
	Komfortkyla	GWh	8	9	8	8
	Fastighetsel	GWh	23	25	25	29
Total		GWh	125	129	133	141
Energinvändning per m2		kWh/m2 (A-temp)	106	109	112	115
Tempererad area		kkv (A-temp)	1173	1190	1193	1219

*Specifik energi enligt Boverkets regler. Hyresgästernas verksamhets- och hushållsenergi ingår inte i denna rapportering. Utöver uppgifter för de tre senaste åren redovisas även referensåret 2013

Totalt köpt energi

Under 2023 minskade SFV:s energianvändning av totalt köpt energi med cirka 1,5 procent i jämförelse med 2022 års energianvändning. Minskningen bedöms framför allt bero på ökade kostnader för el.

Tabell 48. Totalt köpt energi

Totalt köpt energi*			2023	2022	2021
Energinvändning	GWh	Inrikes	195	198	204
		Utrikes	19	20	22
		Totalt	215	218	226
Energinvändning per m2	kWh/m2 (A-temp)	Inrikes	132	132	135
		Utrikes	154	157	176
		Totalt	133	134	138

*Totalt köpt energi definieras som köpt energi levererad till SFV:s byggnader.

Energinvändning i byggprojekt

För att följa upp energianvändningen i våra olika byggprojekt använde vi kriterierna för certifieringen Miljöbyggnad – ombyggnad, där SFV:s ambition var att uppnå riktvärdet silver för energikriterierna. Antal certifierade byggprojekt för miljöbyggnad redovisas i avsnitt *Arbete med byggprojekt*.

MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVERK

För att fullgöra vårt uppdrag och nå målen har vi gemensamma arbetssätt med utgångspunkt i den statliga värdegrunden och en förmåga att möta förändringar i omvärlden.

SFV:s medarbetare ska vara väl förtrogna med innebörden av en god förvaltningskultur och den gemensamma statliga värdegrunden. SFV arbetar förebyggande och upptäckande mot oegentligheter och korruption och det ska finnas ett systematiskt arbetsmiljöarbete med en nollvision mot arbetsplatsolyckor. Arbetet med säkerhet, informations säkerhet och säkerhetsskydd ska vara systematiskt, och SFV ska ha en god förmåga att stå emot påfrestningar och möta förändringar i omvärlden.

AGENDA 2030 OCH DE NATIONELLA MILJÖKVALITETSMÅLEN

Mål i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås.

Bedömning av måluppfyllelsen

Myndigheten har under året aktivt verkat för de nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den av styrelsen beslutade verksamhetsstrategin för 2023–2026, är arbetet med Agenda 2030 och de nationella miljö kvalitetsmålen integrerad i organisationens olika delar. Målet bedöms därför ha uppfyllts på myndighetsnivå efter en sammantagen bedömning av vårt arbete med att verka för de nationella miljö kvalitetsmålen. För det nationella miljö kvalitetsmål som avser begränsad klimatpåverkan fastställdes i strategin att myndighetens verksamhet ska vara klimatneutral år 2040. Det innebär att myndigheten behöver stärka arbetet med att begränsa verksamhetens klimatpåverkan för att det nationella miljö kvalitetsmålet som avser begränsad klimatpåverkan ska kunna uppnås.

Åtterrporteringskrav regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska redogöra för hur dess verksamhet bidragit till genomförandet av för myndigheten aktuella delar av det riksdagsbundna målet för Agenda 2030, och hur myndigheten har bidragit till att uppfylla för myndigheten aktuella delar av de nationella miljö kvalitetsmålen.

Allmänt om målet och åiterrporteringskravet

SFV:s grunduppdrag är att långsiktigt förvalta fastigheter och därmed bidra till ett hållbart byggande och en hållbar fastighetsförvaltning. Hållbarhetsarbetet innebär att vi beaktar både vår egen påverkan på en hållbar utveckling samt yttre faktorer påverkan på vår verksamhet, till exempel klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna samt osund konkurrens och kriminalitet i bygg- och skogsbranschen.

SFV har integrerat arbetet med Agenda 2030 och de nationella miljö kvalitetsmålen i den av styrelsen beslutade verksamhetsstrategin för 2023–2026. Arbetet bedrivs integrerat i verksamhetens olika delar. För redogörelse av hur verksamheten bidragit till genomförandet se avsnitt *Bevarande av värden i skog och mark, Naturmiljöer* och *Bekämpa klimatförändringar och hållbar energi*. För de delar som berör vårt arbete mot oegentligheter se avsnitt *Intern redovisning och kontroll* och *Arbete med byggprojekt*.

Strategin bygger på en samlad väsentlighetsanalys, inklusive en omvärlds- och nulägesanalys. Vi har särskilt fokus och åiterrportering på de mål som har störst relevans för uppdraget och verksamhetens påverkan.

Agenda 2030 med hänvisning till avsnitt

Agenda 2030-mål

Avsnitt

8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.	Långsiktigt bevara fastigheternas värden, Arbete med byggprojekt, God förvaltningskultur, Arbete med strategiska inköp, Medarbetare och kompetensförsörjning.
11 Hållbara städer och samhällen, bland annat 11.4 Skydda världens natur- och kulturarv. Inklusive miljö kvalitetsmålen God bebyggd miljö och Gifffri miljö.	Förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, Naturmiljöer, Hållbara gestaltade livsmiljöer, Långsiktigt bevara fastigheternas värden, Cirkularitet, God hushållning och effektivitet.
12 Hållbar konsumtion och produktion, bland annat 12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling. Inklusive miljö kvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan.	Minskad klimatpåverkan. Arbete med strategiska inköp, Långsiktigt bevara fastigheternas värden, Cirkularitet, God hushållning och effektivitet.
13 Bekämpa klimatförändringarna och mål 7 Hållbar energi för alla. Inklusive miljö kvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan.	Minskad klimatpåverkan, Arbete med byggprojekt.
15 Ekosystem och biologisk mångfald. Inklusive miljö kvalitetsmålen Levande skogar, Storslagen fjällmiljö, Myllrande våtmarker, Ett rikt växt- och djurliv samt Ingen övergödning.	Ekosystem, biologisk mångfald och naturvårdande åtgärder, Grön infrastruktur inom skogsförvaltningen, Våtmarker och Bevarande av värden i skog och mark.
16 Fredliga och inkluderande samhällen.	God förvaltningskultur, Informationssäkerhet, Arbete med byggprojekt och Arbete med strategiska inköp.
17 Genomförande och partnerskap för en hållbar utveckling.	Bevarande av värden i skog och mark, SFV som en serviceinriktad hyresvärd, Naturmiljöer, God förvaltningskultur, Informationssäkerhet, Arbete med byggprojekt och Arbete med strategiska inköp.

Vi har även certifierade ledningssystem, se *Certifieringar* under avsnitt *Statens fastighetsverks uppdrag och året i korthet* och i hållbart skogsbruk enligt FSC, se avsnittet *Bevarande av värden i skog och mark*. Certifieringarna bidrar till standardiserade arbetssätt, ständiga förbättringar och högre kvalitet i hela myndigheten, inklusive myndighetens arbete med hållbarhetsfrågor.

GOD FÖRVALTNINGSKULTUR

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2023

Myndigheten ska redovisa det pågående arbetet med en god förvaltningskultur inom myndigheten.

God förvaltningskultur bygger på den statliga värdegrunden som består av sex principer: demokrati, legalitet, objektivitet, fri åsiktsbildning, respekt för alla människors lika värde samt effektivitet och service. Det handlar om de professionella värderingar som ska präglade alla statsanställdas förhållningssätt och arbete så att medborgarna känner tillit till myndigheter och staten.

Arbetet med den statliga värdegrunden och god förvaltningskultur är etablerat på myndigheten och upprätthålls genom bland annat utbildningar, kommunikation och seminarier.

Genom ett systematiskt arbete mot oegentligheter kan SFV ständigt förbättra sin verksamhet för att förbygga, upptäcka och hantera avvikelser på ett skyndsamt och korrekt sätt. SFV arbetar för att certifiera myndigheten enligt ledningssystem mot mutor (ISO 37001). Under året har ett antal åtgärder

genomförts för att möta standardens krav. Bland annat har SFV:s styrelse fattat beslut om en policy för arbete mot oegentligheter.

ÄRENDEHANTERING

SFV är enligt arkivförordningen (1991:446) skyldig att följa Riksarkivets föreskrifter om vilka handlingstyper som ska bevaras respektive avlägsnas och förstöras enligt fastställda kriterier, så kallad gallring. Korrekt hantering är även en förutsättning för en god förvaltningskultur. Under året fortsatte arbetet med att kartlägga all information i verksamhetssystemen, så att bevarande respektive gallring av information i systemen sker på rätt sätt. Prioriteringen har varit att utreda den information som ska migreras till nya system som myndigheten anskaffar 2024–2026.

Vid slutet av 2023 hade 48 av totalt 109 system bevarande- och gallringsbeslut, vilket motsvarade cirka 44 procent av SFV:s verksamhetssystem. Det finns en brist på resurser inom området, vilket innebär att målsättningen att ha en väl fungerande infrastruktur för att kunna bevara och gallra elektronisk information sannolikt kommer att dröja fram till 2027.

Tabell 49. Andel av SFV:s verksamhetssystem som har bevarande- och gallringsbeslut

2023	2022	2021
44 %	35 %	21 %

En annan viktig aspekt av god förvaltningskultur är SFV:s förmåga att förvalta allmänna handlingar i enlighet med offentlighets- och arkivlagstiftningarna. Ett sätt att utvärdera arbetet är att använda Riksarkivets modell för mätning av arkivmognad. Modellen klassar mognaden som ett värde mellan ett och fem, där höga värden innebär en hög mognad. Målsättningen var att SFV:s informationsförvaltningsmognad alltid ska klassas som minst tre enligt modellen, dock uppnådde vi bara värdet två. Årets mätning visade att vi behöver fokusera på att konsekvent tillämpa styrning, implementering och uppföljning av informationsförvaltning. Att inom hela myndigheten uppnå det acceptabla värdet tre bedömer vi tar flera år.

Tabell 50. SFV:s informationsförvaltningsmognad

2023	2022	2021
2	2	2

Ett ytterligare exempel på arbetet med att stärka förvaltningskulturen är den särskilda satsningen Ärendelyftet, som påbörjades under hösten 2022 och som har fortsatt under år 2023. Ärendelyftet innebär en intensifierad uppföljning av ärendehantering på myndigheten. Satsningen genomförs bland annat på grund av den kritik som tidigare har framförts från Justitiekanslern avseende SFV:s ärendehantering. Justitiekanslern har i sin granskning av SFV:s ärendeförteckning 2023 konstaterat att det framstår som att myndighetens förbättringsarbete har gett resultat. Det konstateras dock att det fortfarande finns en viss brist i myndighetens ärendehantering i form av att ärenden ligger öppna trots att handläggningen i praktiken är avslutad, men att denna brist inte framstår som lika omfattande som vid tidigare års granskningar. Justitiekanslern understryker dock vikten av att myndighetens ärenden kontinuerligt följs upp och att man har för avsikt att även kommande år följa upp förbättringsarbetet och vid behov göra en fördjupad kontroll. Ärendelyftet kommer därför att fortsätta på myndigheten.

INFORMATIONSSÄKERHET

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska på en övergripande nivå redogöra för hur den har arbetat för att förvalta och utveckla sin informationssäkerhet, och för hur den planerar att möta framtida behov.

Myndigheten ska särskilt redovisa:

- åtgärder som har vidtagits för att utveckla den interna styrningen och uppföljningen av informationssäkerhetsarbetet, inklusive myndighetsledningens roll i detta
- om den har gjort en utvärdering av det egna informationssäkerhetsarbetet genom Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps verktyg Infosäkkollen, samt om åtgärder vidtagits med anledning av resultatet.

SFV arbetar kontinuerligt med att förvalta och utveckla informationssäkerhetsarbetet på myndigheten. Under året har fokus legat på att revidera och förtydliga styrande dokument, informera och utbilda verksamheten framför allt inom informationsklassificering och säker hantering vid diarieföring. Myndigheten har gjort en utvärdering av det egna säkerhetsarbetet genom Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps verktyg Infosäkkollen och planerat in ytterligare aktiviteter under nästa

år för att höja förmågan inom informationssäkerhetsområdet.

IT-säkerhetsåtgärder har vidtagits under året utifrån genomförda riskanalyser inom informationssäkerhet och IT-säkerhetsområdet.

SFV har fortsatt svårt att rekrytera kompetens inom informationssäkerhetsområdet på grund av hög efterfrågan inom offentlig förvaltning. En översyn av SFV:s säkerhetsorganisation kommer att genomföras under 2024 för att effektivisera och säkerställa kompetens.

ARBETE MED STRATEGISKA INKÖP

SFV:s arbete med hållbara leveranskedjor handlar om att utveckla kravställande, dialog och uppföljning utifrån risk, både i förebyggande och kontrollerande syfte. Analyserna resulterade i ett antal slutsatser och prioriterade åtgärder för att förebygga, upptäcka och hantera avvikelser inom de verksamheter och processer där hög risk föreligger. Genom att arbeta strategiskt och proaktivt med inköp kan SFV minska risker inom olika områden. Under 2023 har dock arbetet gått något långsammare än planerat på grund av personalomsättningar vilket gjort att större fokus behövt läggas på det operativa arbetet. Arbetet med kategoristyrning har fortsatt med nya initiativ gällande inköp av fordon samt inom inköp av administrativa tjänster och konsulter.

SFV bidrog till Agenda 2030, delmålet 12.7 Främja hållbara metoder för offentlig upphandling, genom att prioritera hållbarhetsaspekter i våra upphandlingar. Det gjorde vi med stöd av den nationella upphandlingsstrategin, som har sju övergripande inriktningsmål och som i sin tur ska bidra till Agenda 2030.

Andelen av de annonserade upphandlingarna som innehåller särskilda krav om miljöhänsyn, vilket uppfylls genom Ansvarskod för leverantörer, uppgick till 93 procent under 2023. Detta var en liten ökning mot 2022 års andel på 90 procent och över det acceptabla gränsvärdet på 90 procent (fortlöpande).

Tabell 51. Andel annonserade upphandlingar med särskilda krav om miljöhänsyn genom Ansvarskod för leverantörer

2023	2022	2021
93%	90%	92%

MEDARBETARE OCH KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Kompetensförsörjning

I arbetet med kompetensförsörjning utgår SFV från Kompetensförsörjningsstrategi för Statens fastighetsverk 2021–2030 som i sin tur tar sin utgångspunkt i verksamhetsstrategin, för att säkerställa att kompetens finns för SFV:s uppdrag. Kompetensförsörjningsstrategin identifierar SFV:s kompetensbehov och slår fast principer för användande av egen personal respektive konsulter.

Under 2023 har en ny kompetensförsörjningsprocess beslutats, som syftar till att vidareutveckla det strukturerade arbetet med kompetensplanering och -uppföljning samt öka dialogen. Arbetet med SFV-akademien, SFV:s interna funktion för kompetensutveckling, har fortsatt.

SFV har ett systematiskt arbetsmiljöarbete med en nollvision mot arbetsplatsolyckor. Under 2023 blev SFV:s arbetsmiljöledningssystem certifierat enligt ISO 45001, en internationell ledningssystemstandard för arbetsmiljöarbete.

Utifrån möjligheterna att rekrytera bedömde vi att SFV var en attraktiv arbetsgivare inom byggprojektering, för fastighetsförvaltare och specialister. Det fanns utmaningar inom vissa områden, exempelvis IT och säkerhet, där det fanns en hård konkurrens på arbetsmarknaden. Även drifttekniker och tekniska förvaltare är roller där konkurrensen har fluktuerat på arbetsmarknaden vilket periodvis medfört svårigheter i rekrytering.

Medarbetarundersökning genom temperaturmätning

SFV har under 2023 gått från att jobba med medarbetarundersökningar vartannat år till att arbeta med kortare temperaturmätningar tre gånger om året. I temperaturmätningen fick medarbetarna ange ett värde mellan ett och fem där fem är högst, bland annat på påståendet "Jag är stolt över att jobba på Statens fastighetsverk". Genomsnittsvärdet på svaren på frågan utgör en indikator och målsättningen var att genomsnittsvärdet för SFV som helhet skulle ligga över 4,0. Detta uppnåddes vid samtliga mättillfällen 2023 med utfallet 4,2.

ANTALET ANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING

Medelantalet anställda 2021–2023

Medelantalet anställda ökade med 12 personer jämfört med föregående år. En del i detta är den fortsatta utbyggnaden av IT-verksamheten.

Tabell 52 Medeltal anställda

	2023		2022		2021			
	31 jan	31 dec	Antal i genomsnitt	Andel %	Antal i genomsnitt	Andel %	Antal i genomsnitt	Andel %
Kvinnor	256	259	258	49	251	49	237	49
Män	268	272	270	51	265	51	249	51
Totalt	524	531	528	100	516	100	486	100

Personalomsättning 2021–2023

SFV:s personalomsättning ligger någorlunda stabil under perioden 2021–2023, och låg 2023 på 12,5 procent, vilket är jämförbart med staten i övrigt.

Tabell 53. Personalomsättning

	2023	2022	2021
Personalomsättning*	12,5%	12,0%	12,8%

*Från och med 2022 ändrade vi beräkningsmetoden för personalomsättning. På så sätt följer vi Arbetsgivarverkets beräkningsätt, vilket ger större jämförbarhet med staten i övrigt. Värdet för 2021 har räknats om för att få jämförbara värden över åren.

Andelen nyanställda som väljer att stanna kvar i organisationen i minst tre år ger oss också en uppfattning om nya medarbetare trivs, och i förlängningen om SFV uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. En låg andel innebär att många valt att sluta innan tre år har gått. Målsättningen under åren 2021–2023 var att minst 80 procent av de nyanställda stannade kvar i minst tre år, vilket vi uppnådde.

Tabell 54. Andel nyanställda som stannar kvar*

Acceptabelt gränsvärde	2023	2022	2021
Minst 80 procent (fortlöpande)	84%	85%	86%

*Andel nyanställda som stannar kvar i minst tre år.

Sjukfrånvaro

År 2023 var sjukfrånvaron lägre jämfört med 2022. År 2022 var det första året utan restriktioner utifrån pandemin och sjukfrånvaron då låg i nivå med hur det såg ut före pandemiåren, men högre än under pandemin. Det är möjligt att fluktuationen mellan 2022 och 2023 i huvudsak berodde på hur smittspridningen såg ut i samhället. Sjukfrånvaron bedöms ändå vara inom normalspannet. Sjukfrånvaron hos kvinnor var högre än hos män, vilket speglar staten i övrigt.

Långtidssjukfrånvaron låg på samma nivå som föregående år. Det strukturerade arbetet med arbetslivsinriktad rehabilitering fortgick under 2023.

Tabell 55. Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro %	2023		2022		2021	
	%	Minst 60 dagar	%	Minst 60 dagar	%	Minst 60 dagar
Alla anställningar	3,0	48,8	3,6	48,8	3,0	51,2
Alla män	2,1		2,4		1,9	
Alla kvinnor	4,0		4,9		4,1	
Alla yngre än 30 år	1,0		3,9		3,1	
Alla 30 – 49 år	2,9		3,8		3,3	
Alla 50 år och äldre	3,2		3,4		2,7	

Antal sysselsatta - egen personal och externa resurser

Under 2023 sysselsatte SFV cirka 5 490 (4 920) personer. Omräknat motsvarade det cirka 1 430 (1 310) heltidstjänster. Av antalet heltidstjänster utgjorde SFV:s egen personal cirka 35 (37) procent, men endast cirka 10 (11) procent av det totala antalet sysselsatta. Den största andelen externa resurser arbetade med vår byggprojektverksamhet, inom våra entreprenader, eller som tekniska konsulter i våra byggprojekt. Nedanstående tabell visar en uppskattning av totalt antal sysselsatta, vilket inkluderar både egen personal och externa resurser.

Tabell 56. Antal sysselsatta och motsvarande antal heltidstjänster 2023*

Antal sysselsatta	2023		2022		2021	
	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta
Egen personal	500	530	490	530	460	510
Inhyrd personal	10	10	10	10	10	10
Administrativa konsulter tillfällig	30	30	20	20	30	30
Extern driftspersonal	220	220	200	200	200	200
Tekniska konsulter, byggprojekt	140	1000	100	740	120	810
I entreprenader	530	3 700	490	3 420	670	4 680
Total	1 430	5 490	1 310	4 920	1 490	6 240

*Avrundat till tiotal.

Praktik för nyanlända och personer med funktionsnedsättning

Uppdrag i regleringsbrev för 2023 – Pågående uppdrag

Myndigheten har i uppdrag att fortsätta ta emot nyanlända arbets sökande (Fi2020/04960) och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga för praktik (A2020/02583) 2021–2023. Uppdragen ska senast den 1 april 2023 och den 15 februari 2024 redovisas till Statskontoret.

SFV tog inte emot någon praktikant inom ramen för regeringsuppdraget under 2023. Målsättningen var högre (sex praktikanter) men utfallet styrdes av verksamhetens möjlighet att bereda plats för och handleda praktikanter.

Tabell 57. Antal nyanlända arbets sökande eller personer med funktionsnedsättning som har genomfört praktik

2023	2022	2021
0	3	2

ANSEENDE

Anseendeindex

SFV:s anseende mäts via en indikator som utgörs av de poäng som SFV får i Kantar Publics anseendemätning för myndigheter. I undersökningen 2023 fick SFV 28 poäng, ett tapp på sex punkter. Förändringen ligger inom felmarginalen. Tappet skedde främst genom lägre betyg för indexfrågorna "tillit" och "kvalitet/service". En större minskning noterades även bland dem som läst/sett/hört om SFV i media. Anseendemätningen startade samma dag som SFV medverkade i SVT:s Uppdrag granskning, med flera dagars negativ medierapportering som följd, vilket kan ha påverkat resultatet. Genomsnittet för myndigheter 2023 var 37 och SFV:s acceptabla gränsvärde var minst 36 poäng 2023.

Tabell 58. SFV:s anseendeindex (Kantar Public)

2023	2022	2021
28	34	32

SFV i svensk media

SFV tittar årligen på hur vi framställs i svensk media. Resultatet uttrycks bland annat i ett uppskattat PR-värde. Under 2023 nådde SFV, enligt analysföretaget Meltwater, ett samlat PR-värde på 161 miljoner kronor. Antalet artiklar och inslag som berörde myndigheten var 3 046. Av dessa var 71 positiva, 2 593 neutrala och 382 negativa. År 2022 var motsvarande siffror 25 positiva, 973 neutrala och 109 negativa. Det samlade PR-värdet 2022 var 49,6 miljoner kronor.

Webbplatsen sfv.se

Under året har vi byggt och lanserat en kartfunktion på fastighetssidorna. Vi har utvecklat playtjänsten Sevärt som, då den lanseras i början av 2024, syftar till att locka fler besökare till webbplatsen. Som en del i SVT:s satsning Historien om Sverige, producerade SFV även podcasten På plats i historien i fem avsnitt. Vår podcast nådde 9 029 lyssningar.

Sociala kanaler

Under 2023 vidareutvecklade vi det externa kommunikationsarbetet i våra sociala kanaler Instagram, Facebook och LinkedIn. Vi skapade nya format och omarbetade äldre koncept. Kommunikationen utformades efter vad som gav bäst spridning i respektive kanal. De filmserier som producerades och vår nya podcast På plats i historien, blev populära bland våra följare och skapade stort engagemang.

Då analysföretaget Smampion mäter myndigheters resultat i sociala kanaler ligger SFV ofta i topp. Till exempel intog SFV förstaplatsen gällande Facebook under nio av årets tolv månader i jämförelse med 92 myndigheter.

Antalet följare på Instagram, Facebook, LinkedIn, Youtube samt antalet betalande prenumeranter på Kulturvärden ökade från knappt 81 500 till drygt 97 000, en ökning med 19 procent.

För SFV:s sociala kanaler mäter vi engagemang, det vill säga antalet personer som gillat eller kommenterat våra inlägg. I år blev resultatet 667 492 interaktioner, vilket är 19 procent fler än 2022.

Tabell 59. Antal följare på Instagram, Facebook, LinkedIn, Youtube samt betalande prenumeranter på Kulturvärden

	2023	2022	2021
Antalet följare	97 325	81 486	62 547

Tabell 60. Nyckeltal: Antal interaktioner (gilla eller kommentera) på Instagram, Facebook, LinkedIn, Youtube

	2023	2022	2021
Interaktioner	667 492	560 358	488 603

SFV:s tidning Kulturvärden

Kulturvärden utkom med fyra nummer 2023. Här skriver vi om besöksmål, prioriterade projekt och om våra natur- och kulturmiljöer. Den distribuerade upplagan var cirka 13 500 exemplar. Kulturvärdens intressenter är hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners och en kulturintresserad allmänhet. Samtliga nummer av tidningen finns att läsa på sfv.se.

Evenemang

Under året arrangerade SFV fyra externa evenemang: Plats för kärlek i Karlskrona, där vi lät fem brudpar vigas på Godnatts fästningstorn, Nätverket för nordisk samverkan (NKS) i Uppsala då våra nordiska motsvarigheter samlades under två dagar, öppet hus i Harpsund då SFV tillsammans med Regeringskansliet bjöd in närboende samt Helgo-



SFV instagram, Risinge gamla kyrka, Kulturvärden nummer 4-2023, Plats för kärlek, Godnatt 2023 (Maddock Photography)

ÖVRIG ÅTERRAPPORTERING

RESULTAT PER VERKSAMHETSGREN

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev för 2023

Myndighetens redovisning ska basera sig på verksamhetsgrenarna marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark. Myndighetens resultaträkning och finansieringsanalys ska utformas på ett sätt som möjliggör jämförelser med andra fastighetsförvaltande myndigheter och statliga fastighetsförvaltande aktiebolag.

Ett syfte med årsredovisningen är att ge regeringen möjlighet att göra en rättvisande jämförelse mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter. Därför avviker uppställningsformen vad gäller resultaträkning och finansieringsanalys från vad som anges i förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV har i noter till resultaträkningen kompletterat med information om de avvikelser som finns i förhållande till förordningen.

SFV ska enligt regleringsbrevet redovisa resultat per verksamhetsgren. Driftnettot beräknades exklusive kostnader för central overhead och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i SFV:s fastigheter, så kallade hyresgästanpassningar, redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Lokala administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader och avser administrativa kostnader lokalt i respektive fastighetsområde.

Overheadkostnader fördelas per verksamhetsgren med drift som fördelningsnyckel, se vidare avsnitt *Verksamhetsgren övrigt (Overhead)*. Finansiella kostnader fördelas inte per verksamhetsgren. Donationsfastigheter redovisas separat.

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska redovisa:

- det ingående respektive utgående bokförda värdet på fastigheterna inom respektive verksamhetsgren
- förändringar av värdet på tillgångarna (fastigheternas bokförda värde och pågående byggprojekt) för de olika verksamhetsgrenarna jämfört med tidigare år
- de totala kostnaderna för drift, underhåll och administration avseende marknadshyresfastigheter
- de totala overheadkostnaderna
- driftkostnad i kronor per kvadratmeter per verksamhetsgren
- underhållskostnad i kronor per kvadratmeter per verksamhetsgren
- administrationskostnad i kronor per kvadratmeter per verksamhetsgren
- avkastning i procent
- direktavkastning per verksamhetsgren
- driftsnetto i kronor per kvadratmeter per verksamhetsgren
- andel uthyrd area i procent per verksamhetsgren
- ekonomisk vakansgrad för marknadshyresfastigheter
- hyresintäkt i kronor per kvadratmeter per verksamhetsgren
- soliditet.

Redovisningen ska innehålla motsvarande uppgifter för de två föregående budgetåren. Väsentliga avvikelser ska kommenteras. I redovisningen ska anges vilken typ av kostnader som ingår i drift, underhåll respektive administration. Overheadkostnader ska ingå i redovisningen för varje verksamhetsgren.

VERKSAMHETSGREN MARKNADSHYRESFASTIGHETER

Verksamhetsgrenen innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadshyresfastigheter Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	2 531 250	2 371 446	2 212 835
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	269 484	204 721	267 156
Summa verksamhetens intäkter	2 800 734	2 576 167	2 479 991
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-459 553	-429 703	-404 741
Underhållskostnader	-270 332	-250 399	-207 001
Övriga verksamhetskostnader	-508 719	-584 391	-374 102
Summa verksamhetens kostnader	-1 238 605	-1 264 493	-985 844
Andel förvaltningsoverhead	-90 877	-87 099	-86 250
Verksamhetens driftnetto	1 471 252	1 224 575	1 407 897
Avskrivningar	-534 973	-514 636	-493 709
Resultat efter avskrivningar	936 278	709 939	914 188
Andel central overhead	-186 304	-163 611	-150 116
Resultat efter avskrivningar och overhead	749 974	546 328	764 072
Fastigheternas bokförda värde IB	12 730 735	12 746 896	12 766 814
Fastigheternas bokförda värde UB	14 127 970	12 730 735	12 746 896
Uthyrbar area m ²	1 145 519	1 170 930	1 169 624
Lokal administrationskostnad	-159 609	-144 129	-149 812
Overheadkostnad	-277 181	-250 710	-236 366
Hysesintäkt kr/m ²	2 210	2 025	1 892
Driftkostnad kr/m ²	-401	-367	-346
Underhållskostnad kr/m ²	-236	-214	-177
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-139	-123	-128
Overheadkostnad kr/m ²	-242	-214	-202
Driftnetto kr/m ²	1 284	1 046	1 204
Direktavkastning	10%	10%	11%
Ytvakans m ²	45 317	43 395	48 288
Ytvakansgrad	4,1%	3,9%	4,0%
Andel uthyrd area	95,9%	96,1%	96,0%
Ekonomisk vakans	46 505	42 733	45 086
Ekonomisk vakansgrad	1,9%	1,9%	2,0%

Driftnettet för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgick till 1 471 (1 225) miljoner kronor.

Hysesintäkter uppgick till 2 531 (2 371) miljoner kronor. Den enskilt största ökningen kommer av att kvarteret Rosenbad i Stockholm ger en högre hyra efter tidigare ombyggnation. Det högre utfallet förklaras även av indexuppräkning, omförhandlade och tillkommande avtal.

Övriga verksamhetsintäkter uppgick till 269 (205) miljoner kronor och avsåg till största delen hyresgäst-anpassningar om 237 (175) miljoner kronor.

Driftkostnaderna uppgick till 460 (430) miljoner kronor, där ökningen framför allt avsåg mediakostnader, i huvudsak el och fjärrvärme som haft högre priser under året jämfört med föregående år. Kostnaderna ökade även för driftpersonal, snöröjning och driftavtal.

Underhållskostnaderna uppgick till 270 (250) miljoner kronor. De största underhållsåtgärderna under året avsåg fasadmålning på Vasamuseet, Stockholm, fasad- och takrenovering på huvudbyggnad Vilan på Drottningholm, Ekerö samt fönstermålning på residenset i Karlstad.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 509 (584) miljoner kronor och avsåg till största delen hyresgäst-anpassningar om 233 (174) miljoner

kronor. Ökningen beror till stor del på att Rosenbadprojektet färdigställdes under 2023. Andra stora hyresgäst-anpassningar var om- och tillbyggnad av övningshall i Karlsborgs fästning, Karlsborg samt renoveringen av Gustavianum, Uppsala. I denna kostnads-post ingår även ej aktiverbara kostnader för bland annat säkerhet i investeringsprojekt om 80 miljoner kronor. Renoveringarna av Rosenbad och kvarteret Lejonet, båda i Stockholm, stod för merparten av dessa kostnader. Övriga verksamhetskostnader avser även lokal administration samt vidarefakturerade kostnader.

Avskrivningarna uppgick till 535 (515) miljoner kronor. De högre avskrivningarna berodde främst på aktivering av större investeringsprojekt i kvarteret Rosenbad.

Fastigheternas bokförda värde uppgick vid årets slut till 14 128 (12 731) miljoner kronor. Förändringen jämfört med 2022 avsåg årets avskrivningar samt aktiveringar av investeringsprojekt.

Ytvakansgraden uppgick i december till 4,1 (3,9) procent och den ekonomiska vakansgraden till 1,9 (1,9) procent, vilket motsvarar 47 (43) miljoner kronor i uppskattat hyresvärde under året. Andel uthyrd area uppgick till 95,9 (96,1) procent. För mer information, se avsnitt *Vakanser*.



Riddarholmen (Mia Fernlund)

VERKSAMHETSGREN KOSTNADSHYRESFASTIGHETER

Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter innebär i korthet att hyresnivån ska motsvaras av kostnader förknippade med fastigheten, och avser huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, samtliga belägna i Stockholm.

Kostnadshyresfastigheter Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	158 642	151 791	158 029
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	2 399	6 635	4 237
Summa verksamhetens intäkter	161 041	158 426	162 266
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-37 862	-34 447	-29 681
Underhållskostnader	-15 983	-16 411	-27 538
Övriga verksamhetskostnader	-12 576	-16 309	-12 317
Summa verksamhetens kostnader	-66 421	-67 167	-69 536
Andel förvaltningsoverhead	-7 487	-6 982	-6 325
Verksamhetens driftnetto	87 134	84 277	86 405
Avskrivningar	-66 025	-66 521	-67 070
Resultat efter avskrivningar	21 109	17 756	19 335
Andel central overhead	-15 349	-13 116	-11 009
Resultat efter avskrivningar och overhead	5 759	4 640	8 326
Fastigheternas bokförda värde IB	1 435 490	1 480 974	1 536 770
Fastigheternas bokförda värde UB	1 402 159	1 435 490	1 480 974
Uthyrbar area m ²	98 211	98 274	98 534
Lokal administrationskostnad	-9 717	-9 484	-7 751
Overheadkostnad	-22 836	-20 098	-17 334
Hyresintäkt kr/km ²	1 615	1 545	1 604
Driftkostnad kr/m ²	-386	-351	-301
Underhållskostnad kr/m ²	-163	-167	-279
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-99	-97	-79
Overheadkostnad kr/m ²	-233	-205	-176
Driftnetto kr/m ²	887	858	877
Direktavkastning	6%	6%	6%
Ytvakansgrad	0%	0%	0%

Resultatet för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 6 (5) miljoner kronor.

Driftnettot för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 87 (84) miljoner kronor.

Hyresintäkter uppgick till 159 (152) miljoner kronor. Hyresnivån påverkades av högre kostnader för media och overhead under 2023 jämfört med 2022.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgäst Anpassningar, som återspeglas i posten övriga verksamhetskostnader samt bidragsintäkter och intäkter för vidarefakturerade kostnader.

Drift- och underhållskostnader uppgick till 54 (51) miljoner kronor. Ökningen av driftkostnader beror främst på högre kostnader för fjärrvärme, el, personal, serviceavtal och snöröjning. De största underhållsprojekten under 2023 var stamåtgärder i käl-

laren på Operan, felavhjälpande underhåll hos både Nationalmuseum och Operan, båda i Stockholm.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 13 (16) miljoner kronor. I posten ingår lokal administration, hyresgäst Anpassningar och övriga kostnader. Minskningen beror på ett lägre utfall i hyresgäst Anpassningsprojekt jämfört med 2022. Största hyresgäst Anpassningsprojektet under 2023 var framtagande av systemhandling för kafé i biljetthall på Naturhistoriska riksmuseet samt dörrautomatik och passagekontroll på Nationalmuseum.

Avskrivningarna uppgick till 66 (67) miljoner kronor.

Kostnadshyresfastigheterna har inga vakanser.

För mer information, se avsnitt *Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter*.

Dramaten (Urban Jören)



VERKSAMHETSGREN BIDRAGSFÄSTIGHETER

Verksamhetsgren bidragsfastigheter består av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna, och därför huvudsakligen finansieras genom anslag. Anslaget ska finansiera underhåll, löpande driftunderskott och får även användas för besöksmålsutveckling.

Bidragsfastigheter Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	90 317	86 466	66 623
Intäkter av anslag	290 000	330 000	340 599
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	6 492	3 840	11 483
Summa verksamhetens intäkter	386 809	420 305	418 706
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-95 646	-89 092	-79 671
Underhållskostnader	-202 997	-240 253	-254 480
Övriga verksamhetskostnader	-34 054	-34 187	-34 048
Summa verksamhetens kostnader	-332 697	-363 533	-368 199
Andel förvaltningsoverhead	-18 914	-18 059	-16 978
Verksamhetens driftnetto	35 198	38 714	33 529
Avskrivningar	-760	-625	-455
Resultat efter avskrivningar	34 437	38 089	33 074
Andel central overhead	-38 775	-33 922	-29 549
Resultat efter avskrivningar och overhead	-4 338	4 167	3 525
Uthyrbar area m ²	358 829	358 908	360 078
Lokal administrationskostnad	-34 576	-32 584	-31 218
Overheadkostnad	-57 689	-51 981	-46 527
Hyresintäkt kr/m ²	252	241	185
Driftkostnad kr/m ²	-267	-248	-221
Underhållskostnad kr/m ²	-566	-669	-707
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-96	-91	-87
Overheadkostnad kr/m ²	-161	-145	-129
Driftnetto kr/m ²	98	108	93
Ytvakans m ²	45 403	43 235	43 141
Ytvakansgrad	12,9%	12,3%	12,2%
Andel uthyrd area	87,1%	87,7%	87,8%
Ekonomisk vakans	2 892	2 580	2 368
Ekonomisk vakansgrad	4,0%	3,8%	3,9%

Driftnettot för verksamhetsgren bidragsfastigheter uppgick till 35 (39) miljoner kronor.

Verksamhetens intäkter uppgick till 387 (420) miljoner kronor, varav avräknat anslag uppgick till 290 (330) miljoner kronor. För 2023 tilldelades SFV 290 miljoner kronor i anslag.

De högre hyresintäkterna berodde främst på indexuppräknning och omförhandlade avtal.

Övriga verksamhetsintäkter var högre avseende vidarefakturering av hyresgästers kostnader.

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till 299 (329) miljoner kronor. Driftkostnaderna ökade till följd av höjda elpriser och högre kostnader för markskötsel. Underhållskostnader varierar mellan åren till följd av den beslutade anslagsnivån. Under 2023 tilldelades SFV lägre anslagsmedel jämfört med 2022, och därför kunde färre underhållsåtgärder

genomföras och underhållskostnaderna blev lägre. De största underhållsåtgärderna under 2023 var fortsatt restaurering av fasaderna och säkerhetshöjande åtgärder på Stockholms slott, omfogning av murverk vid Tycho Brahe-minnena på Ven, Landskrona och renovering av brygganläggning på Malören, Kalix.

Övriga verksamhetskostnader avsåg främst kostnader för lokal administration.

Bidragsfastigheterna har inget bokfört värde.

Ytvakansgraden uppgick i december till 12,9 (12,3) procent och den ekonomiska vakansgraden till 4,0 (3,8) procent vilket motsvarade 3 miljoner kronor i uppskattat hyresvärde under året. Andel uthyrd area uppgick till 87,1 (87,7) procent. För mer information, se avsnitt *Vakanser*.

Borgholms slottsruin (Thomas Falander)



VERKSAMHETSGREN MARK

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Mark Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	172 510	168 152	166 826
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	44 825	52 426	44 305
Summa verksamhetens intäkter	217 335	220 578	211 131
Verksamhetens kostnader			
Drifftkostnader	-30 957	-32 639	-34 742
Underhållskostnader	-20 400	-22 908	-15 709
Övriga verksamhetskostnader	-30 976	-31 637	-29 685
Summa verksamhetens kostnader	-82 332	-87 184	-80 136
Andel förvaltningsoverhead	-6 122	-6 616	-7 403
Verksamhetens driftnetto	128 881	126 778	123 592
Avskrivningar	-14 156	-12 913	-12 186
Resultat efter avskrivningar	114 725	113 865	111 406
Andel central overhead	-12 550	-12 427	-12 886
Resultat efter avskrivningar och overhead	102 175	101 438	98 520
Fastigheternas bokförda värde IB	2 498 231	2 438 088	2 433 041
Fastigheternas bokförda värde UB	2 515 251	2 498 231	2 438 088
Direktavkastning	5%	5%	5%
Virkeslager vid årets slut för skog i norr m3fub*	7 145	7 674	7 745
Virkeslager vid årets slut för skog i söder m3fub	0	0	89
Total försåld volym Söder m3fub	34 060	29 871	36 379
Total försåld volym Söder Pris Kr/m3fub**	350	246	220
Total försåld volym Norr m3fub	49 063	75 606	97 826
Total försåld volym Norr Pris Kr/m3fub	203	225	205
Total försåld volym m3fub	83 123	105 477	134 205
Total försåld volym Pris Kr/m3fub	263	231	209
Försåld volym gallring Söder m3fub	16 255	10 571	9 733
Försåld volym gallring Söder Kr/m3fub	301	94	170
Försåld volym gallring Norr m3fub	-461	11 227	26 289
Försåld volym gallring Norr Kr/m3fub	2 008	29	37
Total försåld volym gallring m3fub	15 794	21 798	36 022
Total försåld volym gallring Kr/m3fub	251	61	73
Försåld volym FYA*** Söder m3fub	13 321	15 744	20 323
Försåld volym FYA Söder Kr/m3fub	491	415	259
Försåld volym FYA Norr m3fub	24 434	52 099	62 332
Försåld volym FYA Norr Kr/m3fub	351	254	290
Total försåld volym FYA m3fub	37 755	67 843	82 655

* m3fub: kubikmeter fast under bark

** Pris Kr/m3fub: nettointäkt per m3fub efter avverkningskostnader

*** FYA: förnygringsavverkning

Driftnettot för verksamhetsgren mark uppgick till 129 (127) miljoner kronor.

Intäkter för hyror och arrenden uppgick till 173 (168) miljoner kronor och avsåg tomträtter, jordbruk, fritids- och bostadshus, jakt- och fiskerätter samt en vindkraftspark. Ökningen berodde främst på indexuppräknning, förräntningsavtal (avtal om investering som utförts åt arrendator där avgift utgår), omförhandlade avtal och högre intäkter avseende vindkraft.

Bidrag och övriga verksamhetsintäkter uppgick till 45 (52) miljoner kronor och avsåg försäljning av virke, bidragsintäkter, intrångsersättningar (markytor som tas i anspråk och som ersätts utifrån Lantmäteriets aktuella rekommendationer), utdelning från allmänningar, mineralersättning och intäkter för täktverksamhet (utvinning och bearbetning av bland annat berg). Bidragsintäkter avseende våtmarker samt omställnings- och kompensationsstöd ökade samtidigt som intäkter avseende försäkringsersättning samt skogsbruk minskade.

Driftkostnaderna uppgick till 31 (33) miljoner kronor och bestod främst av kostnader avseende skoglig verksamhet som plantering, drivning och skogsvård samt kostnader för fastighetsskatt. Minskningen berodde främst på lägre drivningskostnader samt lägre skogsvårdsareal avseende framför allt röjning.

Underhållskostnaderna uppgick till 20 (23) miljoner kronor där minskningen främst avsåg lägre kostnader avseende slotts- och husarkitekter samt underhåll av egna och samfälliga vägar. De största underhållsåtgärderna under året avsåg, förutom vägunderhåll, våtmark på Lovö Berga gård, Ekerö samt historisk värdebeskrivning i Strömsholm, Hallstahammar.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 31 (32) miljoner kronor och avsåg främst kostnader för lokal administration.

Kostnader för avskrivningar uppgick till 14 (13) miljoner kronor.

Förklaring till att rad "Försåld volym gallring Norr" var negativ under året var att förskott från tidigare år reglerats.

Tullgarns kungsladugård (Micael Edlund)



FOTO: MICHAEL EDLUND

VERKSAMHETSGREN ÖVRIGT

Verksamhetsgren övrigt innefattar verksamhetsändamålen, uppdrag, donationsfastigheter och overhead. Det avser uppdrag med anknytning till byggnader eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV, testamentsmedel samt intäkter och kostnader för projekt- och specialistavdelningen, förvaltningsstaben, ledningen för fastighetsavdelningarna, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben, staben för IT och digital utveckling, styrelsen och internrevisionen.

Uppdrag

Uppdragsverksamhet avser genomförda uppdrag med anknytning till byggnader eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad. Årets uppdrag var förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag av Fortifikationsverket och Naturvårdsverket.

Uppdrag Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	8 811	8 431	8 541
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	945	1 434	1 368
Summa verksamhetens intäkter	9 755	9 865	9 909
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	0	0	0
Underhållskostnader	0	-860	-3 156
Övriga verksamhetskostnader	-9 483	-8 667	-6 227
Summa verksamhetens kostnader	-9 483	-9 527	-9 383
Verksamhetens driftnetto	273	338	526
Andel förvaltningsoverhead	0	0	0
Verksamhetens driftnetto	273	338	526
Avskrivningar	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	273	338	526
Andel central overhead	0	0	0
Resultat efter avskrivningar och overhead	273	338	526

Driftnettot för verksamhetsgren uppdrag uppgick till 0 (0) miljoner kronor.

Verksamhetens intäkter uppgick till 10 (10) miljoner kronor. Hyror och arrenden 9 (8) miljoner kronor avsåg främst arrendeintäkter från Fortifikationsverket. Bidrag och övriga verksamhetsintäkter 1 (1) miljoner kronor avsåg avtalade uppdragsintäkter från både Fortifikationsverket och Naturvårdsverket.

Verksamhetens kostnader uppgick till 9 (10) miljoner kronor och bestod främst av kostnader avseende löpande förvaltning gentemot Fortifikationsverket.

Donationsfastigheter

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortium, får disponeras för att delvis bekosta vissa underhållsåtgärder för Stenhammars slott i Flens kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav.

Marknadsvärdet uppgick per den 31 december 2023 till 61 (55) miljoner kronor. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgick till 2 (2) miljoner kronor. Resultatet för 2023 uppgick till 8 (-13) miljoner kronor.

Overhead

Overhead avser intäkter och kostnader för projekt- och specialistavdelningen, förvaltningsstaben och ledningen för fastighetsavdelningarna (förvaltningsoverhead) samt för GD, styrelse, internrevision, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben samt staben för IT och digital utveckling (central overhead). Overheadkostnaderna fördelas per verksamhetsgren, med andel driftkostnad som fördelningsnyckel. Se resultaträkning för respektive verksamhetsgren. För SFV:s organisationsschema, se avsnitt *Statens fastighetsverks uppdrag och året i korthet*.

Overhead Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Verksamhetens intäkter			
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	15 118	12 581	10 921
Summa verksamhetens intäkter	15 118	12 581	10 921
Verksamhetens kostnader			
Förvaltningsadministration	-122 679	-119 945	-116 974
Central administration	-253 531	-222 083	-203 404
Övriga verksamhetskostnader	-777	-576	-545
Summa verksamhetens kostnader	-376 986	-342 604	-320 923
Verksamhetsutfall före avskrivningar	-361 868	-330 022	-310 002
Avskrivningar	-14 511	-11 810	-10 514
Resultat efter avskrivningar	-376 379	-341 833	-320 516
<i>varav fördelad förvaltningsoverhead</i>	<i>123 400</i>	<i>118 756</i>	<i>-116 956</i>
<i>varav fördelad central overhead</i>	<i>252 979</i>	<i>223 077</i>	<i>-203 560</i>
Fördelning overhead per verksamhetsgren			
Marknadshyresfastigheter	277 181	250 710	236 366
Kostnadshyresfastigheter	22 836	20 098	17 334
Bidragsfastigheter	57 689	51 981	46 527
Mark	18 672	19 043	20 289
Uppdrag	0	0	0
Resultat efter fördelning overhead	0	0	0

Verksamhetens intäkter uppgick till 15 (13) miljoner kronor och bestod till största delen av hyresintäkter avseende andrahandsuthyrning av kontorslokaler på Sankt Paulsgatan i Stockholm.

Verksamhetens kostnader uppgick till 377 (343) miljoner kronor och bestod främst av lönekostnader och löpande IT-kostnader. Ökningen berodde till största del på tillkommande lönekostnader inom staben för IT och digital utveckling samt ökade

IT-kostnader inom finansstaben, staben för IT och digital utveckling samt projekt- och specialistavdelningen.

Avskrivningar uppgick till 15 (12) miljoner kronor och ökade främst till följd av investeringar inom IT-säkerhet och datahallar.

Årets fördelade overhead uppgick till 376 (342) miljoner kronor, varav central overhead uppgick till 253 (223) miljoner kronor och förvaltningsoverhead till 123 (119) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT, AVKASTNINGSKRAV OCH INLEVERANSER

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev 2023
Årets resultat, avkastningskrav och inleveranser ska redovisas i en separat tabell.

Tabell 61. Årets överskott 2021–2023 (tkr)

tkr	2023	2022	2021
Årets överskott före fastighetsförsäljningar	761 752	574 660	827 768

Tabell 62. Årets avkastningskrav 2021–2023 (tkr)

tkr	2023	2022	2021
Avkastningskrav	101 302	97 002	102 910

Tabell 63. Årets inleveranser 2021–2023 (tkr)

tkr	2023	2022	2021
Inleverans föregående års överskott	23 763	25 728	26 715
Inleverans föregående års reavinst	178 449	8 406	60 971
Inleverans föregående års överskott försäljning kommanditbolag	0	0	795 242
Inleverans årets överskott	76 700	73 239	77 183
Inleverans nationella digitala infrastrukturen	1 323	1 323	1 323
Inleverans reavinst	262 706	10 396	36 835
Återhämtning tidigare inleverans reavinst	0	-90	0
Kommande inleverans årets överskott	24 602	23 763	25 728
Kommande inleverans reavinst	295	178 449	8 406

FÖRSÄLJNING OCH ÖVERFÖRING AV FAST EGENDOM

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev 2023

Myndigheten ska redovisa de försäljningar av fast egendom som överstigit 20 000 000 kronor. Av denna rapportering ska antalet fastigheter och resultatet av de enskilda försäljningarna framgå. Samt övriga bestämmelser: Myndigheten ska i årsredovisningen ange de fastigheter för vilka förvaltningsansvaret förts över till en annan myndighet, deras värde och skälen för varje överföring.

SFV genomförde under året två försäljningar som översteg 20 miljoner kronor (2022: en försäljning, 2021: en försäljning). En försäljning avsåg fastigheterna Cepheus 2–3 i Stockholm. Köpeskillingen uppgick till 125 miljoner kronor. En försäljning avsåg Nebraska Avenue 3900 i Washington. Köpeskillingen uppgick till 17 MUSD, motsvarande cirka 180 miljoner kronor. (2022: 176 miljoner kronor, 2021: 43 miljoner kronor).

SFV har överfört förvaltningsansvar till Trafikverket för del av fastigheten Kiruna 1:1 i Kiruna kommun. Markområdet uppgår till cirka två hektar och överförs för att möjliggöra anläggande av en större planfri faunapassage över järnvägen. Bokfört värde saknas för berörd mark.

Mot bakgrund av rådande omvärldsläge och totalförsvarets tillväxt har fyra överföringar av förvaltningsansvar skett till Fortifikationsverket:

- Fastigheten Anckarstjärna 58 i Karlskrona kommun. Det bokförda värdet uppgick till 59 miljoner kronor.
- Fastigheten Kungliga myntet 1 i Stockholm. Det bokförda värdet uppgick till 205 miljoner kronor.
- Del av fastigheten Vanäs 1:9 i Karlsborgs kommun. Markområdet omfattar motorområde Heden. Det bokförda värdet uppgick till 71 miljoner kronor.
- Del av fastigheten Gran 1:1 i Nordanstigs kommun. Det bokförda värdet uppgick till 0 kronor.

FÖRSÄLJNINGSSÄRENDEN OVAN ODLINGSGRÄNSEN OCH RENBETESFJÄLLEN

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev för 2023

Myndigheten ska redovisa arbetet med försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen. Av redovisningen ska särskilt framgå:

- antalet inkomna köpförfrågningar
- antalet försäljningar som regeringen och Statens jordbruksverk beviljat
- antalet avslutade försäljningar
- antalet beviljade försäljningar som inte har lett till en slutförd försäljning, med en kommentar om orsaken till detta.

För avslutade försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen ska myndigheten redovisa:

- myndighetens genomsnittliga handläggningstid efter att regeringens eller Statens jordbruksverk har fattat beslut om försäljning
- information om storleken på försålda fastigheter och köpeskillning
- hur stort belopp av köpeskillningarna som tilldelats samefonden.

Under 2023 inkom 13 förfrågningar om försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjäll (2022: 11 förfrågningar, 2021: 20 förfrågningar). Regeringen beviljade tre försäljningar (2022: tre försäljningar, 2021: en försäljning). Statens jordbruksverk beviljade ingen försäljning (2022: en försäljning, 2021: ingen försäljning). Av de förfrågningar som beviljades under 2023, 2022 och 2021 har en av de sökande avböjt erbjudande om köp. Sökanden avböjde på grund av att tomten begränsades utifrån gällande strandskyddsregler.

Fem försäljningar avslutades under 2023 (2022: en försäljning, 2021: fyra försäljningar). Köpeskillningen uppgick till 1 568 tusen kronor (tkr) (2022: 140 tkr, 2021: 517 tkr). Fastigheternas sammanlagda areal uppgick till 20 086 kvadratmeter (2022: 6 665 kvadratmeter, 2021: 130 558 kvadratmeter). Två försäljningar av mark genomfördes i Jämtlands län (2022: en försäljning, 2021: tre försäljningar) 73 tkr överfördes till samefonden (2022: 140 tkr, 2021: 342 tkr). Den genomsnittliga handläggningstiden efter regeringsbeslut uppgick till tre år och två månader, inklusive fastighetsbildning hos Lantmäteriet (2022:

två år och sju månader, 2021: två år och fyra månader). Från den genomsnittliga handläggningstiden har undantagits en försäljning till Kiruna kommun som innebar särskilda omständigheter och lång handläggningstid.

STIFTELSE OCH TESTAMENTSMEDEL

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras för att delvis bekosta vissa underhållsåtgärder för Stenhammars slott i Flens kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2023 till 61 (55) miljoner kronor. För mer information se avsnitt *Verksamhetsgren övrigt (Donationsfastigheter)*.

Stiftelsen Fonden för Carl XII:s monument förvaltas av Kammarkollegiet. Stiftelsens avkastning, och vid behov även dess kapital, används för att underhålla monumentet. En del av avkastningen betalas ut som bidrag till Karolinska förbundet för att ge ut en årsbok. Under 2023 fick Karolinska förbundet ett mindre bidrag. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2023 till 3 (3) miljoner kronor.

Helgo Zettervalls fond delar årligen ut stöd, i första hand till behövande arkitekter. 2023 ansökte 18 personer om stöd, varav 17 personer beviljades ett stöd på sammanlagt 0,8 miljoner kronor. Resterande utdelningsbara medel överlämnas till SFV om stiftelsen beslutar om det. Dessa medel används till att dela ut stipendier till studenter och yrkesverksamma, för att främja den svenska byggnadskonstens utveckling. Under året inkom 25 ansökningar, varav 13 personer tilldelades stipendier på sammanlagt 0,4 miljoner kronor. Helgopriset delas ut ungefär vart fjärde år. Helgopriset delades ut år 2023 och prissumman uppgick till 0,2 miljoner kronor. Vinnare av Helgopriset blev Kulturhuset i Stockholm. Helgo Zettervalls fond förvaltas via Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2023 till 67 (61) miljoner kronor.

Stiftelsen von Rothsteins donationsfond delar varje år ut resestipendiemedel för personlig utveckling inom byggnadskonsten. Sökande till stipendiet är arkitekter inom länsstyrelsernas planenheter, Riksantikvarieämbetet, Boverket och SFV. Under året inkom sju ansökningar och sex personer tilldelades stipendiemedel på sammanlagt 0,1 miljoner kronor. Stiftelsen förvaltas av Kammarkollegiet. Marknadsvärdet uppgick 2023-12-31 till 10 (8) miljoner kronor.

RAPPORTERATS TIDIGARE UNDER ÅRET

Prognoser inklusive beställningsbemyndigandet

Uppdrag i regleringsbrev 2023 – Prognoser

Myndigheten ska redovisa prognoser för 2023–2026 vid nedanstående prognostillfällen. Prognoserna ska kommenteras både i förhållande till föregående prognostillfälle och i förhållande till budgeten. Prognoserna lämnas i informationssystemet Hermes senast den 6 februari, 25 april, 28 juli och 23 oktober. Myndigheten ska redovisa en prognos för de förslag till beställningsbemyndiganden som lämnats i budgetunderlaget och för de åtaganden som ingåtts med stöd av äldre beställningsbemyndiganden. Prognosen ska lämnas senast den 28 juli 2023 till Regeringskansliet (Finansdepartementet) och utformas enligt närmare anvisningar från Regeringskansliet.

SFV har lämnat prognoser för perioden 2023–2026 avseende anslag för bidragsfastigheter i enlighet med regleringsbrevet. Myndigheten har även lämnat en prognos för beställningsbemyndigandet till Regeringskansliet.

Investeringsplan

Uppdrag i regleringsbrev 2023 – Investeringar

Myndigheten ska dels i budgetunderlaget, dels senast den 15 juni och den 12 oktober 2023 redovisa en investeringsplan för 2023–2026 avseende påbörjade och planerade byggnadsprojekt. Planen ska indelas i kategorierna marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark. Objekt för vilka investeringskostnaden överstiger 20 000 000 kronor ska redovisas separat i underlaget, medan mindre objekt får behandlas samlat. Myndigheten ska också vid samma tillfällen redovisa investeringsutfallet jämfört med den fastställda investeringsplanen för 2023–2025. Avvikelser i fråga om utgifter eller tidsförhållanden ska kommenteras för investeringar som överstiger 20 000 000 kronor. Myndigheten ska också vid dessa tillfällen redovisa sin plan för användningen av låneramen för samhällsinvesteringar.

SFV redovisade en investeringsplan med avvikelsekommentarer för påbörjade och planerade byggprojekt och förvärv enligt uppdraget i regleringsbrevet för 2023. SFV redovisade också användningen av låneramen för samhällsinvesteringar vid dessa tillfällen.

Uppföljning av investeringsbeslut

Uppdrag i regleringsbrev 2023

– Uppföljning av investeringsbeslut

Myndigheten ska i budgetunderlaget redovisa investeringar som regeringen beviljat och som avser projekt som pågår eller har avslutats under det närmast föregående året. Av redovisningen ska framgå:

- det objekt som investeringen avser
- datum för det senaste regeringsbeslutet
- av regeringen beviljad investeringsram
- utfall närmast föregående år
- ackumulerat utfall
- om det är fråga om ett pågående projekt, prognos för totalt utfall
- beräknat eller slutligt datum för färdigställande av projektet.

SFV redovisade i budgetunderlaget investeringar som regeringen beviljat, i enlighet med uppdraget i regleringsbrevet för 2023.

Uppdrag på miljöområdet

Uppdraget om grön infrastruktur, hållbart skogsbruk och våtmarker har rapporterats tidigare under året. Se avsnitten *Bevarande av värden i skog och mark*, *Grön infrastruktur inom skogsförvaltning och Våtmarker*.

FINANSIELL REDOVISNING

ÅRETS RESULTAT

Disposition av årets resultat (mnkr)

Marknadshyresfastigheter	Intäkter	2 801
	Kostnader	-2 051
	Resultat	750
Kostnadshyresfastigheter	Intäkter	161
	Kostnader	-155
	Resultat	6
Bidragsfastigheter	Intäkter	387
	Kostnader	-391
	Resultat	-4
Mark	Intäkter	217
	Kostnader	-115
	Resultat	102
Uppdrag	Intäkter	10
	Kostnader	-9
	Resultat	0
Finansnetto	Intäkter	37
	Kostnader	-137
	Resultat	-100
Resultat före försäljning av anläggningstillgångar		754
Realisationsvinst försäljning av anläggningstillgångar		263
A R von Kraemers testamentsmedel		8
Årets överskott		1 025
Avkastningskrav enligt regleringsbrev (2,7 %)		101
<i>varav inbetalat under året</i>		<i>77</i>
SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2023		12 506

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	R1	2 961 530	2 786 286
Intäkter av anslag	R2	290 000	330 000
Intäkter av bidrag	R3	11 203	7 103
Övriga verksamhetsintäkter	R4	335 135	276 375
Summa verksamhetens intäkter		3 597 869	3 399 764
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	R5	-624 018	-585 881
Underhållskostnader	R6	-509 711	-530 699
Övriga verksamhetskostnader	R7	-974 386	-1 034 727
Summa verksamhetens kostnader	R8	-2 108 115	-2 151 307
Verksamhetsutfall före avskrivningar		1 489 753	1 248 457
Avskrivningar och nedskrivningar	R9	-630 425	-606 506
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		859 328	641 951
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	R10	39 098	14 269
Finansiella kostnader	R11	-136 675	-81 561
Summa finansiella intäkter och kostnader		-97 576	-67 292
Överskott före försäljning anläggningstillgångar		761 752	574 660
Intäkter försäljning anläggningstillgångar		317 793	191 681
Kostnader försäljning anläggningstillgångar		-54 355	-2 545
Summa försäljning anläggningstillgångar	R12	263 438	189 136
Verksamhetsutfall efter försäljning anläggningstillgångar		1 025 189	763 795
Årets överskott	R13	1 025 189	763 795

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter		21 557	10 658
Summa immateriella anläggningstillgångar	B1	21 557	10 658
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	12 128 997	10 765 291
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 904 257	5 885 110
Förbättringsutgifter annans fastighet	B5	37 395	40 342
Arbetsmaskiner, bodar m.m	B6	6 398	2 311
Inventarier, transportmedel m.m	B7	54 980	39 648
Pågående anläggningstillgångar	B8	1 488 638	2 898 007
Summa materiella anläggningstillgångar		19 620 664	19 630 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	63 135	56 483
Andra långfristiga fordringar	B10	447	952
Summa finansiella anläggningstillgångar		63 582	57 435
Summa anläggningstillgångar		19 705 804	19 698 801
Varulager m.m			
Varulager och förråd	B11	5 445	5 351
Summa varulager m.m		5 445	5 351
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 846	84 156
Fordringar hos andra myndigheter		138 485	175 448
Övriga kortfristiga fordringar		8 885	11 547
Summa fordringar	B12	193 216	271 150
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		48 624	39 873
Upplupna bidragsintäkter		4 376	3 003
Övriga upplupna intäkter		35 517	55 813
Summa periodavgränsningsposter	B13	88 517	98 690
Avräkning med statsverket	B14	-24 897	-202 212
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgälden	B15	1 207 151	1 105 640
Övriga tillgodohavande Riksgälden	B16	12 881	12 881
Kassa, postgiro och bank		6 669	4 875
Summa kassa och bank		1 226 701	1 123 396
Summa tillgångar		21 194 787	20 995 176

Balansräkningar (tkr)

Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Kapital och Skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	904 034	904 034
Balanserad kapitalförändring	B18	5 368 756	4 970 586
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		1 025 189	763 795
Summa myndighetskapital	B19	7 297 979	6 638 415
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		1 831	796
Övriga avsättningar		7 266	6 279
Summa avsättningar	B20	9 098	7 074
Skulder m.m.			
Lån i Riksgälden	B21	12 459 156	12 758 620
Andra långfristiga skulder	B22	3 452	0
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	B23	121 366	139 947
Leverantörsskulder		344 416	513 261
Övriga kortfristiga skulder	B24	79 197	82 278
Summa skulder m.m.		13 007 587	13 494 107
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B25	163 580	140 354
Oförbrukade bidrag	B26	69 199	60 527
Övriga förutbetalda intäkter	B27	647 343	654 697
Summa periodavgränsningsposter		880 122	855 579
Summa kapital och skulder		21 194 787	20 995 176
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	B28	239 800	259 000

FINANSIERINGSANALYS

Belopp i tkr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Verksamheten			
Verksamhetens resultat före avskrivningar inklusive försäljningskostnader	F1	1 486 940	1 247 458
Finansiella intäkter och kostnader	F2	-97 576	-67 292
Medel som tillförts statens budget från verksamheten	F3	-101 786	-100 290
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar		1 287 578	1 079 876
Förändring av lager		-95	-459
Förändring av kortfristiga fordringar		88 107	-27 336
Förändring av kortfristiga skulder		-160 489	94 461
Förändring i rörelsekapital		-72 477	66 666
Kassaflöde före investeringar		1 215 101	1 146 542
Investeringar			
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-6 148	12 888
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-14 475	-7 245
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1 002 812	-811 742
Summa investeringar		-1 023 435	-806 099
Kassaflöde efter investeringar		191 666	340 443
Finansiering			
Förändring lån Riksgälden		-299 464	-520 000
Försäljning av anläggningstillgångar innevarande år		652 257	191 681
Finansiering		352 793	-328 319
Medel som tillförts statens budget			
Försäljning av fastigheter		-441 154	-18 712
Summa medel som tillförts staten för finansiering av investeringar		-88 361	-347 031
Förändring i likvida medel		103 305	-6 588
Likviditetsförändring			
Likvida medel vid årets början		1 123 396	1 129 984
Likvida medel vid årets slut		1 226 701	1 123 396
Förändring i likvida medel		103 305	-6 588
Förändring avräkning med statsverket		-177 315	168 077

ANSLAGSREDOVISNING

Belopp i tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerade anslagsbelopp	Utflyttad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	0	290 000	0	0	0	290 000	-290 000	0	0
Summa	0	290 000	0	0	0	290 000	-290 000	0	0

Se även not B14.

SFV tilldelades ett anslag på 290 mnkr år 2023 som nyttjades i sin helhet.

REDOVISNING AV BESTÄLLNINGSBEMYNDIGANDE

Belopp i tkr	Tilldelat bemyndigande 2023	Ingående åtaganden per 230101	Utestående åtaganden per 231231	Utestående åtagandens fördelning 2024
1:10 Bidragsfastigheter	100 000	11 752	52 303	52 303

Enligt regleringsbrevet får SFV under 2023 för anslaget 1:10 Bidragsfastigheter ingå avtal för underhåll av bidragsfastigheter, som inklusive tidigare gjorda åtaganden leder till utgifter på högst 100 mnkr under år 2024. På grund av komplexiteten i de byggprojekt SFV bedriver och att upphandling inte alltid sker till fast pris uppstår ibland en differens mellan ett åtagande och ett infriande. Även tidsmässigt kan infriandet vara svårt att förutse då projekten ibland kan försenas på grund av olika faktorer. Årets utestående åtagande uppgår till 52 303 tkr, varav 118 tkr avser åtaganden från tidigare år som ej infriats under 2023.

Kommentar utestående åtaganden jämfört med tilldelat bemyndigande

Utestående åtagande för 2023 är väsentligt lägre än bemyndigandet, som uppgår till 100 000 tkr. Ramen är anpassad efter att SFV:s projektportfölj varierar över tid och det projekt som är störst just nu, fasaden på Stockholms slott, har utestående åtaganden som vid årsskiftet uppgick till 40 901 tkr.

REDOVISNING MOT INKOMSTTITEL

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning	541 618
Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk	
2811 Övriga inkomster av statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen.	1 323
Summa	542 941

SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Låneram fastigheter					
Beviljad i regleringsbrevet	15 200 000	15 200 000	15 200 000	15 200 000	15 200 000
Utnyttjad	12 339 156	12 673 620	13 193 620	13 193 620	13 194 535
Låneram anläggnings-tillgångar Kap 7 1 §					
Beviljad i regleringsbrevet	140 000	110 000	110 000	110 000	100 000
Utnyttjad	120 000	85 000	85 000	80 000	80 000
Räntekontokredit hos Riksgälden					
Beviljad i regleringsbrevet	170 000	200 000	200 000	300 000	200 000
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto					
Ränteintäkter	30 528	6 279	0	1	14
Räntekostnader	0	0	0	33	1 421
Avgiftsintäkter* som disponeras					
Beräknat belopp i regleringsbrevet	3 177 777	3 022 222	2 980 400	2 935 000	2 895 000
Utfall	3 338 009	3 080 336	2 958 731	2 845 373	2 929 321
Anslagskredit					
Beviljat belopp enligt regleringsbrev	0	0	10 218	8 220	8 070
Utnyttjat belopp	0	0	0	0	0
Anslagssparande	0	0	0	0	0
Beställningsbemyndigande					
Tilldelade	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Utnyttjade	52 303	11 752	46 452	11 709	43 610
Medeltal under året					
Antalet årsarbetskrafter	498	488	465	414	379
Medelantalet anställda	528	516	486	445	412
Verksamhetskostnad**					
Per årsarbetskraft	4 236	4 408	3 951	3 966	4 466
Kapitalförändring					
Balanserad kapitalförändring	5 368 756	4 970 586	4 384 552	3 644 235	2 556 295
Årets kapitalförändring	1 025 189	763 795	873 123	890 268	1 257 094

*Avgiftsintäkter består av hyror, arrenden, intäkter från uppdragsverksamhet, övriga verksamhetsintäkter och finansiella intäkter. Avgiftsintäkterna avviker från tabell 31, vilket förklaras av att i tabell 31 nettofördels overheadintäkter (15 miljoner kronor) och overheadkostnader (391 miljoner kronor) i kostnadskolumnen. Observera att jämförelsetalen har justerats.

**Verksamhetskostnader består av kostnad för drift och underhåll av fastigheter, kostnader för uppdragsverksamhet, administration och övriga kostnader.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BEGREPP

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med *Förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag (FÅB)*. SFV:s redovisning följer god redovisningssed enligt Ekonomistyrningsverkets (ESV) 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. Regeringen är enligt propositionen 1997/98:137 i första hand intresserad av att 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 andra fastighetsförvaltande myndigheter. Av ovan nämnda skäl avviker uppställningsformen vad gäller resultaträkning och finansieringsanalys från vad som anges i förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV har i noter till resultaträkningen kompenserat med information för de avvikelser som föreligger mot förordningen.

Klassificering av intäkter och kostnader

Hyresintäkter redovisas den period som hyran avser. 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 som övriga intäkter/kostnader. Utgifter för åtgärder som utförs i fastigheten som uppgår till mindre än 500 tkr, redovisas som underhåll. Vissa åtgärder definieras alltid som underhållskostnad, till exempel målnings- och slipningsarbeten. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärderna måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pump haveri, takläckage och skada på sanitetsporslin. 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.

Periodavgränsningsposter

Intäkter och kostnader över 50 tkr periodiseras (för investeringsprojekt är beloppsgränsen 2 000 tkr).

Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp som de beräknas bli betalda. Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 2024-01-12. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2024-01-05) eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är exakt känt vid upprättande av bokslut, redovisas beloppet som periodavgränsningspost.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagskurs. Hyresfordringar redovisas nästkommande månad om hyresavin fortfarande är oreglerad. Skulden som redovisas i "Avräkning mot statsverket" avser den sista fjärdedelen av innevarande års avkastningskrav, samt eventuellt överskott från fastighetsförsäljningar som levereras in till staten senast den 22 februari nästkommande år enligt regleringsbrevet. Posten redovisas som balanserad kapitalförändring.

Värdering av varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffnings- eller försäljningsvärdet.

Värdering av anläggningstillgångar

SFV tillämpar komponentredovisning för anläggningstillgångar. Tillgångar över 2 miljoner kronor redovisas som en eller flera komponenter i anläggningsregistret, till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ska endast utgifter för tillgångens förvärv eller tillverkning ingå.

Avskrivningstiden för de framtagna komponenterna är enligt följande. Stomme 75 år, yttertak och fasader 40 år, stomkomplettering/invändiga ytskikt 25 år, installationer 20 år samt markanläggningar 40 år. Tillgångar, anskaffade innan 2016, delas inte upp i komponenter utan redovisas i anläggningsregistret till anskaffningsvärde. Tillgångar skrivs av enligt plan, baserat på anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Eventuella justeringar i form av nedskrivningar görs om tillgången minskar mer i värde än beräknat. Tillgångsredovisning görs efter varje färdigställd etapp eller vid ibruktagande. Slutredovisning av investeringsprojekt sker senast sex månader efter slutbesiktning. Hyresrätter eller tomrätter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd, dock längst i 20 år. Avskrivningstid för befintliga anläggningstillgångar är enligt följande.

Ny-, till- och ombyggnader, 40 år. Installationer, anpassningsåtgärder och kortvariga åtgärder på byggnader, 10–20 år. Maskiner, inventarier, kontorsmaskiner med mera, 5 år. Inredning, byggbodas med mera, 10 år. IT-utrustning, 3 år. Transportmedel, 5 år. Programrättigheter, immateriella tillgångar, 3 år.

Värdering av finansiella instrument

Av 5 kap.13 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag, framgår att finansiella instrument som i första hand innehas för att ge avkastning eller värdestegring, ska värderas till verkligt värde, det vill säga marknadsvärde. SFV innehar andelar i aktie- och räntekonsortiet som förvaltas av Kammarkollegiet. SFV värderar sina finansiella tillgångar per 30 juni samt 31 december till marknadsvärde.

Undantag från ekonomiadministrativa regelverket och övriga bestämmelser

SFV:s bidragsfastigheter är undantagna från bestämmelsen 2 kap. 1 § första stycket i kapitalförsörjningsordningen (2011:210) där det framgår att anläggningstillgångar ska lånefinansieras. Bestämmelserna i 5 kap. 3 § förordningen (2000: 605) om årsredovisning och budgetunderlag gäller inte SFV:s bidragsfastigheter. Bidragsfastigheterna ska inte betraktas som anläggningstillgångar. Förbättringsåtgärder belastar årets resultat och behöver inte 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 resurserna som myndigheten förfogar över, får SFV besluta om investeringar och när den beräknade investeringsutgiften inte överstiger 40 miljoner kronor per projekt, och projektet är redovisat inom investeringsplanen. SFV har medgivits undantag från 16 § förordningen

(1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m. Myndigheten 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 miljoner kronor. SFV ska inte tillämpa 6 § förordningen (1993:1138) om hantering av statliga fordringar när hyresgäster ges anstånd med betalning av hyra.

BEGREPP

Agenda 2030

Agenda 2030 är en handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välbefindandet. Agenda 2030:s mål och delmål är integrerade och odelbara och omfattar samtliga tre dimensioner av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

Anläggning

Ett byggnadsverk som inte är en byggnad. Till exempel murverk, fjärrvärmenät, VA-anläggning, järnväg, staket, staty, stängsel, tunnel, vall, väg, minnessten.

A-temp

Summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10°C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte. (Källa: Boverket)

Bidragsfastigheter (verksamhetsgren)

Förvaltningsdelar (byggnader, anläggningar och mark- och vattenområden) där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna. Dessa finansieras huvudsakligen genom anslag. Anslaget får bland annat användas för att finansiera underhåll, löpande driftunderskott och insatser för att utveckla fastigheterna.

Direktavkastning

Kvoten mellan driftnetto och fastigheternas bokförda värde.

Disponibel area

Lokaler och bostäder som är uthyrda, eller kan hyras ut i befintligt skick, samt de som kan vara svåra att hyra ut, till exempel byggnader med omfattande renoveringsbehov eller rivningsobjekt. Anges som summan av antal kvadratmeter.

Ej disponibel area

Lokaler och bostäder som av olika anledningar inte kan hyras ut för närvarande, till exempel på grund av ombyggnad, befinner sig i en säljprocess eller skyddsbestämmelser från andra myndigheter. Anges som summan av antal kvadratmeter. Ej disponibel area inkluderas inte i vakansberäkningarna.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakant disponibel area (vakanshyra) i förhållande till hyresvärdet. Hyresvärde motsvarar bedömda hyresintäkter under antagandet att samtliga fastigheter är fullt uthyrda. Anges i procent.

Fjällägenhet

Ett jordbruks- eller bostadsarrende som finns ovan odlingsgränsen eller renbetesfjäll. Ofta en gård.

Frivillig avsättning

En frivillig avsättning är enligt Skogsstyrelsens definition ett område med sammanhängande produktiv skogsmark för vilket markägare frivilligt fattat beslut om att åtgärder som kan skada dess naturvärde, kulturmiljövärde och/eller sociala värde inte ska utföras. Området ska finnas dokumenterat i plan eller annan handling.

Geografiska informationssystem (GIS)

GIS är ett allmänt begrepp för de datasystem där geografisk information strukturerat kan lagras, bearbetas, analyseras och presenteras. Informationen brukar benämnas geodata eller geografisk information och åskådliggörs med fördel via olika digitala kartor.

Indelad skogsmark

En av SFV administrativt indelad yta av mark där SFV bedriver skogsbruk, skogs- och naturvård.

Indikator

Indikatorer är olika mått som visar vad vi vill uppnå, eller inom vilka gränsvärden vi vill befinna oss. Belyser olika delar av verksamheten och externa effekter.

Investering, underhåll och drift

Investering delas upp i ny- eller reinvestering. Nyinvestering avser nyproduktion av en fristående byggnad eller tillbyggnad på befintlig byggnad, mark eller anläggning. Då övervägande del avser utbyte av en eller flera komponenter definieras det som reinvestering. Beloppet ska uppgå till minst 500 tkr. Inför 2019 togs en ny gränsdragning mellan drift och underhåll fram, bland annat särredovisas felavhjälpande underhåll. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärder måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pump-haveri, takläckage eller skada på sanitetsporlin. Underhåll definieras som åtgärder/projekt under 500 tkr. Vissa åtgärder är alltid underhåll oavsett kostnad, om de inte avser nybyggnation eller utbyte av komponent. Hit hör till exempel målningsarbeten och slipning. 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.

Komponentredovisning

Komponentredovisning innebär att en anläggnings-tillgång delas upp i olika delar och skrivs av var för sig utifrån förväntad nyttjandeperiod. Det är lämpligt när anläggningstillgången är sammansatt av olika delar som förbrukas i olika takt. SFV redovisar tillgångar över 2 miljoner kronor som en eller flera komponenter i anläggningsregistret till anskaffningsvärde.

Kostnadshyresfastigheter (verksamhetsgren)

Verksamhetsändamål som innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån att kostnaderna ska vara i nivå med intäkterna. Dessa är huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, samtliga i Stockholm.

Kungsgård

Kungsgårdar var gårdar på olika orter i landet som kungen hade till sitt förfogande, för att kunna försörja sig och sitt följe på gårdens avkastning.

Ledningssystem

Ett ledningssystem kan beskrivas som en organisations policy, mål, processer/aktivitetsflöden med fastställda rutiner, mätkriterier och uppföljning. Det kan ha olika inriktningar såsom till exempel kvalitet, miljö eller arbetsmiljö.

Mark (verksamhetsgren)

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Marknadshyresfastigheter (verksamhetsgren)

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor. Exempel: regeringsbyggnader, ambassader, länsresidens, ämbetsbyggnader, universitetsbyggnader, museer, affärslokaler, kontor, bostäder.

Mediaförbrukning

Mediaförbrukning avser elenergi, vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, bränsle (fossilt och förnyelsebart) samt gas.

Normalårskorrigerig

Normalårskorrigerig innebär att byggnadens uppmätta, klimatberoende värmeanvändning korrigeras, med hänsyn till skillnaden mellan klimat på orten under ett normalår, och det verkliga klimatet under den period då byggnadens värmeanvändning mättes.

Oegentligheter

Ett samlingsbegrepp för till exempel korrupktion, otillbörlig påverkan och bedrägeri.

Overhead

Overhead avser intäkter och kostnader för projekt- och specialistavdelningen, förvaltningsstaben och ledningen för fastighetsavdelningarna (förvaltningsoverhead) samt för GD, styrelse, internrevision, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben samt staben för IT och digital utveckling (central overhead). Overheadkostnaderna fördelas per verksamhetsgren, med andel driftkostnad som fördelningsnyckel. Se resultaträkning för respektive verksamhetsgren.

PR-värde

PR-värdet beräknas enligt analysföretaget Meltwater utifrån hur varumärket exponeras i media. Det motsvarar vad det hade kostat att betala för en annons på utrymmet där artikeln exponeras och beräknas med följande formel: räckvidd x placering x kostnad per 1 000 visningar (180 kronor/1 000 visningar).

Produktiv skogsmark

Skogsmark med en virkesproducerande förmåga som i genomsnitt överstiger en skogskubikmeter per hektar och år.

Skogskubikmeter

Volymen av stammen inklusive bark, men utan grenar och stubbe.

Soliditet

Redovisat myndighetskapital i relation till balansomslutning.

Taktisk plan

Sammanställning av åtgärder som identifierats, men ännu inte fältplanerats, per åtgärdstyp och årtal för planerat utförande.

Trakt

En eller flera åtgärder med närliggande åtgärdsytor som ska bearbetas tillsammans, med ett gemensamt huvudsyfte, exempelvis gallring.

Traktbank

Flera trakter som är färdigplanerade för åtgärder och som är redo för att säljas/genomföra åtgärder i.

Vakant disponibel area

Total vakant disponibel bruksarea för alla bostäder och lokaler. Anges som summan av antal kvadratmeter.

Väsentlighetsanalys

Väsentlighetsanalysen identifierar vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för myndigheten att arbeta med och vilka förflyttningar som krävs för att vi ska bidra på bästa sätt till de globala målen för en hållbar utveckling.

Ytvakans (kvm)

Vakant disponibel area.

Ytvakansgrad

Andel vakant disponibel area i förhållande till total disponibel area vid periodens utgång.

STYRELSENS LEDAMÖTER OCH ARVODEN

Regeringen har utsett följande personer att vara ledamöter i styrelsen för SFV till och med den 28 februari 2026. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

Generaldirektör Ingrid Eiken ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen.

Gunnar Larsson (ordförande)

- Rymdstyrelsen
- Länsstyrelsen Stockholm
- Skolinspektionen

Ann-Christin Nykvist

- Författarfondens styrelse
- Tekniska museet
- Sven-Harrys konstmuseum
- Rådet för korrekta utbetalningar från välfärds-systemen

Tove Friberg

- Sjöfartsverket

Fredrik Linder

- Stiftelsen Prins Eugens Waldemarsudde

Olof Johansson

- Sveaskog Timber AB

Johan Bill

- Inga övriga uppdrag

Uppgifter om styrelsen enligt FÅB 7 kap. 2§. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare utsedda av regeringen specificeras nedan. Det har varit åtta styrelsemöten under året

Tabell Styrelsens, arvoden från SFV i tkr,

	2023
Ersättning till ledamöter:	
Gunnar Larsson (ordförande)	65
Ann-Christin Nykvist	46
Tove Friberg	40
Fredrik Linder	40
Olof Johansson	33
Johan Bill	33
Summa	257
Ersättning till GD:	
Ingrid Eiken	1 610

NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Not R1 Hyror och arrenden	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	2 559 346	2 380 684
Hysesintäkter bostäder	67 682	65 585
Arrendeintäkter	168 121	164 630
Övriga intäkter	88 482	102 531
Mediaförsäljning	77 899	72 857
Summa	2 961 530	2 786 286

Hysesintäkter för lokaler ökar främst på grund av att kvarteret Rosenbad, Stockholm, har genererat högre hyra efter ombyggnationen och generellt beror det även på indexuppräknning.

Not R2 Intäkter av anslag	2023	2022
Tilldelat anslag enligt regleringsbrev	290 000	330 000
Utnyttjat anslag	290 000	330 000

Anslaget för 2023 avser underhåll och löpande driftunderskott för bidragsfastigheter. Anslaget får även användas för att utveckla bidragsfastigheter.

Not R3 Intäkter av bidrag	2023	2022
Intäkter av bidrag	11 203	7 103

Årets bidragsintäkter är framförallt inomstatliga och kommer från Länsstyrelsen Stockholm avseende samfinansiering av åtgärder i Nationalstadsparken i Haga-Ulriksdal, Stockholm, från Naturvårdsverket avseende arbete med återställande av våtmarker samt från Kammarkollegiet avseende återuppbyggnad av Kasern II, Stockholm, efter brand.

Not R4 Övriga verksamhetsintäkter	2023	2022
Hysesgästanpassningar	238 029	181 303
Uppdragsverksamhet	945	1 382
Skogsbruk	31 284	34 355
Erhållet skadestånd/försäkringsersättning	129	6 289
Intäkter andrahandsuthyrning	11 932	9 272
Vidarefakturerade kostnader	22 838	15 313
Övriga verksamhetsintäkter	29 979	28 461
Summa	335 135	276 375

Den största hyresgästanpassningen 2023 avser ombyggnad av kvarteret Rosenbad, Stockholm, 66 739 (55 645) tkr. Andra stora projekt är ombyggnad av övningshall, Karlsborgs fästning 29 890 tkr samt ombyggnad av Gustavianum, Uppsala, 23 778 tkr. De största posterna som ingår i Övriga verksamhetsintäkter är intäkter från fjärrvärmecentralen i Karlsborg 10 663 tkr, orealiserad värdeförändring avseende fonden A R von Kraemers testamentsmedel 7 095 tkr samt mineralersättning 5 041 tkr.

I Övriga verksamhetsintäkter ingår även intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen, som uppgår till 358 (549) tkr och består till största delen av prenumerationsintäkter från tidningen Kulturvärden.

Not R5 Driftkostnader	2023	2022
Media	257 635	241 055
Lön driftpersonal	67 709	62 628
Fastighetsskatt	50 253	49 498
Drivning, stämpling, skogsvård	15 531	16 787
Övrigt	232 891	215 912
Summa	624 018	585 881

Kostnader för media ökar vilket främst beror på högre kostnader för el och fjärrvärme under 2023. I raden Övrigt ingår till exempel service- och driftavtal, markskötsel och snöröjning, ökningen från 2022 avser till stor del snöröjning och markskötsel.

Not R6 Underhållskostnader	2023	2022
Underhållskostnader	509 711	530 699

Det största underhållsprojektet under 2023 är fortsatt renovering av fasaderna på Stockholms slott.

Not R7 Övriga verksamhetskostnader	2023	2022
Administrativa kostnader	609 834	556 542
<i>varav central administration</i>	<i>253 531</i>	<i>222 157</i>
Hyresgäst Anpassningar	234 474	179 302
Övriga verksamhetskostnader	130 078	298 882
Summa	974 386	1 034 727

Högre administrationskostnader 2023 beror till stor del på högre personal- och lokalkostnader se not R8. Kostnader för hyresgäst-anpassningar motsvaras av intäkter för hyresgäst Anpassningar, se not R4. Minskningen av Övriga verksamhetskostnader avser främst stora kostnader för säkerhetsåtgärder samt förseningar i projekt Rosenbad, Stockholm under 2022. Även kostnaden för orealiserade värdeförändringar minskar avseende fonden A R von Kraemers testamentsmedel som i år istället har ökat i värde (se not R4). Övriga verksamhetskostnader som ökar är förgäveskostnader framförallt i projektet ombyggnad av kvarteret Lejonet, Stockholm.

Not R8 Summa verksamhetens kostnader	2023	2022
Kostnader för personal	487 588	462 820
<i>varav lönekostnader</i>	<i>331 150</i>	<i>311 375</i>
<i>varav arvode styrelse/uppdragstagare</i>	<i>258</i>	<i>238</i>
Kostnader för lokaler	37 434	28 772

SFV har under 2023 ökat sin bemanning med cirka 10 medarbetare, vilket leder till högre löne- och personalkostnader. Kostnader för lokaler avser främst myndighetens egna kontorslokaler.

Not R9 Avskrivningar och nedskrivningar	2023	2022
Arbetsmaskiner och bodar	468	381
Inventarier, transportmedel m.m.	14 326	11 277
Byggnader	592 614	564 761
Förbättringsutgift på annans fastighet	2 947	2 947
Markanläggning	16 494	13 230
Rättigheter	3 576	2 952
Nedskrivning	0	10 958
Summa	630 425	606 506

Ökningen avseende Byggnader beror på aktivering av investeringsprojekt under 2023 och främst renoveringen av kvarter Rosenbad, Stockholm. För avskrivningstider, se avsnitt *Redovisningsprinciper och begrepp*.

Not R10 Finansiella intäkter	2023	2022
Ränteintäkter, Riksgälden	36 332	11 760
Utdelning aktie- och räntekonsortie	1 863	1 830
Dröjsmålsränta, övriga	903	678
Summa	39 098	14 269

Ränteintäkter, Riksgälden avser framförallt räntekontot och ökningen beror på att räntan har höjts under året.

Not R11 Finansiella kostnader	2023	2022
Räntekostnader lån investeringar Riksgälden	136 085	81 122
Övriga finansiella kostnader	589	439
Summa	136 675	81 561

Högre räntekostnader beror på att räntan har höjts under året. Tre bundna lån har omsatts med en högre ränta jämfört med tidigare och rörliga lån påverkas direkt av räntehöjningar. Övriga finansiella kostnader avser bland annat dröjsmålsräntor och bankomkostnader.

Not R12 Summa fastighetsförsäljningar

Resultat av försäljningar av byggnader och mark per verksamhetsgren 2023.				
	Köpeskillning	Bokfört värde	Övr fsg kstn	Reavinst/ förlust
Marknadshyresfastigheter	315 210	50 793	2 609	261 807
Bidragfastigheter	300	0	62	238
Mark	1 238	242	40	956
Summa försålda fastigheter	316 748	51 035	2 712	263 001

Årets reavinst hänförs framförallt till försäljningen av före detta chefsbostad i Washington, USA samt fastigheten Cepheus 2-3, Stockholm. Av överskottet har 262 706 tkr levererats in under 2023, resterande överskott levereras in i februari 2024. Under året har två försäljningar gjorts som genererar överföring av 73 tkr till Samefonden. Efter räkenskapsårets utgång har fastigheten Uppsala Gamla Uppsala 26:5, Uppsala sålts till en köpeskillning om 4 900 tkr, beräknad reavinst är 4 887 tkr. Även försäljningen av residensbostaden i Lissabon, Portugal, beräknas slutföras under 2024 till en köpeskillning av 7 330 000 EUR, beräknad reavinst 64 000 tkr, regeringsbeslut Fi2023/03027.

Utfallet i resultaträkningen innefattar även reavinst som uppkommit till följd av försäljning av maskiner, inventarier och immateriella tillgångar, vilket uppgår till 510 tkr.

Not R13 Årets överskott

Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel påverkar resultatet med 7 694 tkr. Se även avsnitt *Årets resultat*.

Not B1 Rättigheter	2023-12-31	2022-12-31
Hyresrätter i utlandet		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 440	2 440
Summa	2 440	2 440
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 440	-2 440
Årets avskrivningar	0	0
Summa	-2 440	-2 440
Bokfört värde	0	0
Tomträtter i utlandet		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	215	215
Summa	215	215
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-215	-215
Årets avskrivningar	0	0
Summa	-215	-215
Bokfört värde	0	0
Programrättigheter		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	51 977	48 781
Årets nyanskaffning	14 475	7 245
Årets avyttringar	0	-4 049
Summa	66 452	51 977
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-41 319	-42 416
Årets avskrivningar	-3 576	-2 952
Årets avyttringar	0	4 049
Summa	-44 895	-41 319
Bokfört värde	21 557	10 658
Bokfört värde immateriella anläggningstillgångar	21 557	10 658

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London, Storbritannien och tomträtter i utlandet avser en tomt i Islamabad, Pakistan. Årets nyanskaffning av programrättigheter avser pågående anskaffning av nya systemstöd avseende fastighetsförvaltning och drift, projektstyrning samt skoglig verksamhet.

Not B2 Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	19 220 182	18 708 562
Årets nyanskaffningar	0	0
Årets tillgångsredovisade projekt	2 208 531	514 401
Årets försäljning	-64 395	-2 781
Överföring till Fortifikationsverket	-396 441	0
Summa	20 967 877	19 220 182
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Avskrivningar vid årets början	-8 454 890	-7 881 417
Årets avskrivningar	-592 614	-564 761
Årets försäljningar	41 842	2 247
Överföring till Fortifikationsverket	166 783	0
Årets nedskrivningar	0	-10 958
Summa	-8 838 880	-8 454 890
Bokfört värde	12 128 997	10 765 291

Byggnadernas bokförda värde har ökat jämfört med 2022, vilket främst beror på att årets aktiveringar är större än årets avskrivningar. Av årets tillgångsredovisade projekt är renovering av Rosenbad, Stockholm, det största (1 806 050 tkr). Av årets överföringar till Fortifikationsverket är Kungliga myntet, Stockholm, den enskilt största.

Not B3 Mark och annan fast egendom	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 988 966	5 914 552
Årets nyanskaffningar	3 597	15 411
Årets tillgångsredovisade projekt	165 332	59 713
Årets försäljningar	-28 482	-700
Överföring till Fortifikationsverket	-113 421	-10
Summa	6 015 993	5 988 966
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-103 857	-90 627
Årets avskrivning	-16 494	-13 230
Överföring till Fortifikationsverket	8 615	0
Summa	-111 736	-103 857
Bokfört värde	5 904 257	5 885 110

Årets förändring beror främst på årets tillgångsredovisade projekt, där det största avsåg renovering av Rosenbad, Stockholm (55 857 tkr). Årets nyanskaffningar avser till stor del förvärv av åkermark tillhörandes fastigheten Landsberga 1:1 (2 582 tkr). Av årets överföringar till Fortifikationsverket är Kungliga myntet, Stockholm, den enskilt största.

Not B4 Taxeringsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Mark	3 831 095	3 460 992
Byggnader	2 821 961	2 771 154
Skogsmark, lantbruk och ekonomibygnader	8 916 160	10 059 822
Summa	15 569 216	16 291 968

Förändringen beror på Skatteverkets justering av taxeringsvärden.

Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	79 739	97 716
Årets tillgångsredovisning	0	0
Årets avyttring	0	-17 977
Summa	79 739	79 739
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-39 398	-54 428
Årets avskrivningar	-2 947	-2 947
Årets nedskrivning	0	0
Årets avyttring	0	17 977
Summa	-42 345	-39 398
Bokfört värde	37 395	40 342

Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 940	7 729
Årets nyanskaffningar	4 555	422
Avyttringar/utrangeringar	-190	-210
Summa	12 305	7 940
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 630	-5 459
Årets avskrivningar	-468	-381
Avyttringar/utrangeringar	190	210
Summa	-5 907	-5 630
Bokfört värde	6 398	2 311

Årets anskaffning avser främst lokalinredning till kontor på Sankt Paulsgatan, Stockholm. Avyttringar/utrangeringar avser mindre inventarier.

Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	154 450	144 006
Årets nyanskaffningar	30 166	14 374
Årets avyttringar/utrangeringar	-3 356	-3 930
Summa	181 259	154 450
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-114 802	-107 143
Årets avskrivningar	-14 326	-11 277
Avyttringar/utrangeringar	2 849	3 618
Summa	-126 279	-114 802
Bokfört värde	54 980	39 648

Posten består huvudsakligen av IT-utrustning, kontorsmaskiner, transportmedel, inredning av representationslokaler och SFV:s egna lokaler samt byggnadsinventarier. Årets anskaffning avser främst IT-utrustning och transportmedel. Avyttringar/utrangeringar avser till stor del transportmedel som sålts samt inredning som utrangerats.

Not B8 Pågående anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 898 007	2 690 585
Årets investering	964 484	781 535
Aktivering	-2 373 853	-574 114
Bokfört värde	1 488 638	2 898 007

Tillgångsredovisning av byggnader och markanläggningar har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning. Slutredovisning sker normalt senast sex månader efter slutbesiktning. Största pågående investering är ombyggnation av Botaniska museet, Stockholm. Årets största aktiveringar avser renovering av Rosenbad, Stockholm, ombyggnation för ny chefsbostad i Washington, USA, samt renovering av kajer på Skeppsholmen, Stockholm.

Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
IB anskaffningsvärde räntekonsortiet	5 003	4 943
Årets anskaffning	89	60
Årets realiserade värdeförändringar	144	-275
Tidigare års realiserade värdeförändring	257	531
<i>Marknadsvärde</i>	<i>5 493</i>	<i>5 260</i>
IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet	13 066	13 066
Årets realiserade värdeförändringar	6 419	-12 851
Tidigare års realiserade värdeförändring	36 270	49 121
<i>Marknadsvärde</i>	<i>55 755</i>	<i>49 336</i>
Bokfört värde	61 248	54 596

Posten består av en donation avseende Hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. Den årliga utdelningen från räntekonsortiet återinvesteras. Innehavet i aktiekonsortiet är uppdelat i svenska aktiekonsortiet och utländska aktiekonsortiet. Svenska aktiekonsortiet uppgår till 4 795,28 andelar och utländska aktiekonsortiet uppgår till 1 004,24 andelar. Fonderna värderas till marknadsvärde, och förändringar bokförs som realiserade värdeförändringar. Årets realiserade värdeförändring uppgår till 6 563 tkr.

IB anskaffningsvärde bostadsrätter, Reykjavik, Island och Vilnius, Litauen	1 887	1 887
Summa bostadsrätter	1 887	1 887

Not B10 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien	447	952

Hyresfordran avser långfristig del av betald tomträttsavgäld till och med år 2027.

Not B11 Varulager	2023-12-31	2022-12-31
Varulager	5 445	5 351

Varulagret avser främst virke som har värderats till produktionskostnad.

Not B12 Kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	45 846	84 156
Fordringar hos andra myndigheter	138 485	175 448
Övriga kortfristiga fordringar	8 885	11 547
Summa	193 216	271 150

En stor del av Kundfordringar utgörs av hyresfordringar avseende 2021 där hyresgästen fått uppskov med inbetalning tills 2025, 40 167 tkr. Fordringar hos andra myndigheter består till största delen av rekvisition av moms, 91 257 tkr.

Not B13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	48 624	39 873
Upplupna intäkter hyresgästpassningar	16 498	35 706
Upplupna intäkter för grus och virke	2 584	2 963
Upplupna bidragsintäkter	4 376	3 003
Upplupna mediantäkter	7 727	8 610
Övriga upplupna intäkter	5 931	5 758
Upplupna ränteintäkter, Riksgäldskontoret	2 776	2 776
Summa	88 517	98 690

Förutbetalda kostnader består till största delen av evakueringsprojekt i Tokyo, Japan, 14 195 tkr, hyra avseende kontor på Sankt Paulsgatan, Stockholm, 8 989 tkr samt verksamhetsförsäkring, 2 814 tkr. Upplupna intäkter hyresgästpassningar avser främst kostnader i samband med utförande av tillbyggnad på SLU Havsfiskelaboratoriet, Lysekil, 6 999 tkr. Upplupna bidragsintäkter består främst av bidrag från Länsstyrelsen i Stockholm för samfinansiering av Nationalstadsparken i Haga-Ulriksdal, Stockholm, 3 334 tkr, samt från Trafikverket avseende drift av vägar i Norrland, 730 tkr. Övriga upplupna intäkter består främst av kostnader som ska vidarefaktureras, 2 644 tkr.

Not B14 Avräkning med statsverket	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppbörd</i>		
Ingående balans uppbörd	0	0
Redovisat mot inkomsttitel 2215, 2811	-542 941	-119 002
Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215, 2811	542 941	119 002
Skuld avseende uppbörd	0	0
<i>Anslag i räntebärande flöde</i>		
Ingående balans	0	-1
Redovisat mot anslag	290 000	330 000
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-290 000	-330 000
Återbetalning av anslagsmedel	0	1
Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde	0	0
<i>Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto</i>		
Skuld avseende ej inlevererat avkastningskrav samt överskott från fastighetsförsäljning	-24 897	-202 212
Summa avräkning med statsverket	-24 897	-202 212

Saldo avräkning med statsverket avser ännu ej inbetald del av avkastningskrav 2023 och slutlig reavinst från försäljning av anläggningstillgångar.

Not B15 Behållning räntekonto i Riksgälden	2023-12-31	2022-12-31
Behållning i räntekonto, Riksgälden	1 207 151	1 105 640

SFV finansierar sin verksamhet huvudsakligen med hyresintäkter och av dessa betalas drygt 600 000 tkr i förskott vilket ger stora skiffningar på räntekontot över året. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan 533 470 tkr och 1 252 452 tkr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2023-12-31 till 4,02%. SFV:s kredit på räntekontot uppgår till 170 000 (200 000) tkr.

Not B16 Övriga tillgodohavanden i Riksgälden	2023-12-31	2022-12-31
Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel	12 881	12 881

Saldot avser belopp på konto i Riksgälden.

Not B17 Statskapital	2023-12-31	2022-12-31
Ej avkastningspliktigt statskapital	904 034	904 034

Ej avkastningspliktigt kapital är hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga.

Not B18 Balanserad kapitalförändring	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	4 970 586	4 384 552
Föregående års överskott	763 795	873 123
Inleverans överskott från årets försäljningar	-262 706	-10 396
Korrigerig tidigare överskott reavinst	0	90
Inleverans del av årets avkastningskrav	-76 700	-73 239
Överföring fastighet till Fortifikationsverket	0	-10
Inleverans den nationella digitala infrastrukturen	-1 323	-1 323
Uppbokning resterande del av årets avkastningskrav samt överskott från försäljningar	-24 897	-202 212
Utgående balans	5 368 756	4 970 586

I enlighet med regleringsbrevet ska årets avkastningskrav samt överskott från försäljning av fastigheter levereras in. 76 700 tkr avser inleverans del av årets avkastningskrav. Inleverans till statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen framgår av regleringsbrev 2023, 1 323 tkr. Den del av årets avkastningskrav samt del av överskott från fastighetsförsäljningar som ännu ej redovisats mot inkomsttitel bokas upp mot balanserad kapitalförändring, 24 897 tkr.

Not B19 Myndighetskapital

Avkastningskrav

Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 2,7 % på 30 % av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. Soliditeten är 34,43 % (för 2022 och 2021 var soliditeten 31,62 respektive 29,42 %).

Förändring av myndighetskapitalet

	Statskapital	Balanserad kapitalförändring avgiftsfinansierad verksamhet	Kapitalförändring enligt RR	Summa
UB 2022	904 034	4 970 586	763 795	6 638 415
IB 2023	904 034	4 970 586	763 795	6 638 415
Föregående års kapitalförändring	0	763 795	-763 795	0
Inleverans enligt regleringsbrev	0	-365 626	0	-365 626
Årets kapitalförändring	0	0	1 025 189	1 025 189
Summa årets förändring	0	398 169	261 394	659 563
UB 2023	904 034	5 368 756	1 025 189	7 297 979

Inleveranskrav

Avkastningskravet uppgår för 2023 till 101 302 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 76 700 tkr, har levererats in. Resterande del, 24 602 tkr, inleveras i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

Not B20 Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans avsättning pensioner	796	1 081
Årets avsättning pensionskostnader	834	-230
Årets avsättning särskild löneskatt	202	-56
Summa	1 831	796
Avsättning lokalt omställningsarbete	7 266	6 279
Summa avsättningar	9 098	7 074

Under 2023 har avsättningen för pensionskostnader samt löneskatt ökat till följd av att fler medarbetare tagit ut delpension. Avsättning för lokalt omställningsarbete under 2023 uppgår till 988 tkr. Under året har inga medel av avsättningen nyttjats.

Not B21 Lån i Riksgälden	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad låneram enligt regleringsbrev samhällsinvesteringar	15 200 000	15 200 000
Beviljad låneram enligt regleringsbrev verksamhetsinvesteringar	140 000	110 000
IB lån, bundet	10 871 000	11 391 000
IB lån investering, rörligt	1 802 620	1 802 620
IB lån anläggningstillgångar	85 000	85 000
Årets nya/omsatta lån	1 435 000	1 250 000
Årets amortering/omsatta lån	-1 734 464	-1 770 000
UB Lån i Riksgälden	12 459 156	12 758 620

Genomsnittlig bindningstid är 86 (86) månader för samtliga lån. Bundna lån har en genomsnittlig bindningstid på 92 (93) månader. Genomsnittlig ränta är 1,1 (0,6) %. Lån vid årets slut uppgick till 12 459 156 tkr varav rörlig del var 1 468 156 tkr vilket utgör 12 (14) % av samtliga lån. Under året har tre lån omsatts på 1 400 000 tkr. Lån avseende verksamhetsinvesteringar har utökats med 35 000 tkr. Rörligt lån om 334 464 tkr har amorterats. Inga nya lån har tagits upp för samhällsinvesteringar.

Not B22 Andra långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga skulder	3 452	0

Avser långfristig del av innehållna medel. Medel som beställaren i entreprenader håller kvar tills projektet är färdigställt.

Not B23 Kortfristiga skulder till andra myndigheter	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder till andra myndigheter	33 117	38 988
Mervärdesskatt	49 250	72 020
Arbetsgivaravgifter, fastighetskatt m.m.	38 999	28 939
Summa	121 366	139 947

Not B24 Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Källskatt	7 549	8 378
Övriga kortfristiga skulder	70 984	61 225
Handpenning fastighetsförsäljning	664	12 675
Summa	79 197	82 278

Utav Övriga kortfristiga skulder avser 10 073 tkr kortfristig del av innehållna medel.

Not B25 Upplupna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader Riksgälden	59 873	50 713
Upplupna löner och sociala avgifter	16 348	11 615
Upplupen semesterlöneskuld	22 169	22 229
Övriga upplupna kostnader	65 190	55 797
Summa	163 580	140 354

Övriga upplupna kostnader avser framförallt kostnader för drift samt kostnader i underhålls- och investeringsprojekt.

Not B26 Oförbrukade bidrag	2023-12-31	2022-12-31
Oförbrukade bidrag enskilda	10 598	10 598
Oförbrukade bidrag statliga	58 601	49 929
Summa	69 199	60 527

Oförbrukade bidrag enskilda avser donationsmedel avseende hovmarskalk friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Nedan redovisas oförbrukade statliga bidrag fördelade utifrån när de beräknas tas i anspråk. Bidragen kommer från Kammarkollegiet, Länsstyrelsen, Naturvårdsverket och Trafikverket och är avsedda för bl.a. återuppbyggnad av Kasern II, Stockholm, ny entrébyggnad, Borgholm och restaurering av Nationalstadsparken, Stockholm.

	2023-12-31	2022-12-31
-inom 3 månader	465	459
-mer än 3 månader till ett år	1 395	1 578
-mer än ett år till tre år	3 921	3 676
-mer än tre år	52 820	44 216
Summa	58 601	49 929

Not B27 Övriga förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalning hyra	606 644	615 736
Övriga förutbetalda intäkter	40 699	38 961
Summa	647 343	654 697

Förskottsbetalning hyra avser hyra för nästkommande perioder (månad eller kvartal). Av Övriga förutbetalda intäkter avser 24 859 tkr kostnadshyra för Naturhistoriska riksmuseet och Statens historiska museer.

Not B28 Övriga ansvarsförbindelser	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	239 800	259 000

Upptaget belopp består av två ansvarsförbindelser. Den första avser ett krav som SFV fått från köparen av en fastighet i Lagos, Nigeria då lagfart ej fördes över i samband med köpet år 2013. Arbetet med att föra över lagfarten pågår. Kravet från köparen uppgår till på 236 000 tkr. Den andra ansvarsförbindelsen avser ett ärende där en före detta hyresgäst har stämt SFV på 3 800 tkr på grund av uppsägning av kontrakt. Ärendet har ännu inte prövats i domstol.

NOTER TILL FINANSIERINGSANALYS

Not F1 Verksamhetens resultat före avskrivningar inklusive försäljningskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Verksamhetsutfall före avskrivningar enligt resultaträkning	1 489 752	1 248 457
avgår diverse kostnader försäljning anläggningstillgångar	-2 740	-858
avgår överföring till Samefonden	-73	-140
Summa	1 486 940	1 247 458

Not F2 Finansiella intäkter och kostnader	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella intäkter	39 098	14 269
Finansiella kostnader	-136 675	-81 561
Summa	-97 576	-67 292

Not F3 Medel som tillförts statens budget från verksamheten	2023-12-31	2022-12-31
Slutlig inleverans föregående års resultat	-23 763	-25 728
Återbetalning anslag föregående år	0	-1
Inleverans innevarande års resultat	-76 700	-73 239
Inleverans digital infrastruktur	-1 323	-1 323
Summa	-101 786	-100 290

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Intern styrning och kontroll är en process som säkerställer att myndigheten med rimlig säkerhet fullgör sina uppgifter, uppnår verksamhetens mål och uppfyller kraven på effektivitet, efterlevnad av lagar och regler, rätt redovisning av verksamheten samt hushållning med statens medel.

SFV:s process för intern styrning och kontroll innefattar bland annat en dokumenterad ledningsprocess, styrande dokument, värdegrundsarbete, ändamålsenlig organisation och en tydlig ansvarsfördelning. Ytterligare delar i detta arbete är riskhanteringsprocessen, chefernas utvärdering av den interna styrningen och kontrollen, samt ett förebyggande arbete mot oegentligheter.

SFV har en långsiktig plan för utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen. Under 2023 stärkte vi vår interna styrning och kontroll med bland annat följande aktiviteter:

- Under året har SFV erhållit certifieringar inom kvalitet (ISO 9001) och arbetsmiljö (ISO 14001).
- En policy för arbetet mot oegentligheter har beslutats. SFV har arbetat systematiskt och riskbaserat för att förebygga, upptäcka och hantera oegentligheter. Ett ledningssystem mot mutor (ISO 37001) har etablerats och används av SFV för arbetet mot oegentligheter. En extern steg 1-revision har granskat och godkänt SFV:s struktur och systematik för det förebyggande korruptionsarbetet. ISO-certifieringsrevision äger rum våren 2024.
- Risk- och kontrollmatriser har dokumenterats på grundläggande nivå för samtliga processer. IT-stöd för dokumentation har utvecklats och implementering har påbörjats. Utvecklingen av fördjupade kontroller har fortsatt bland annat med implementering av oanmälda arbetsplatskontroller i kombination med möjlighet till fördjupad leverantörsgrensgranskning, se avsnitt *Arbete med byggprojekt*.
- Delprocessen Utveckla verksamheten i Ledningsprocessen har beslutats och implementerats med bland annat samordning och prioritering av utvecklingsverksamhet. Viktiga beståndsdelar är att hänsyn ska tas till informationssäkerhet och informationsförvaltning samt att central uppföljning har implementerats.
- SFV har utvecklat nya arbetssätt som stärker styrning och kontroll för byggprojekt.
- SFV har implementerat utvecklade rutiner för energieffektivisering med ett positivt resultat.

- Fortsatta insatser har gjorts för att stärka arbetssätt och kompetens inom IT-säkerhet och informationssäkerhet. Inom säkerhetsområdet har nya styrande dokument tagits fram, till exempel riktlinje för säkerhet.
- Arbetet med handlingsplanen för förbättrad dokumenthantering, Ärendelyftet, har fortsatt under året.

Risikanalyserbete

Riskhanteringen inom SFV omfattar all verksamhet och görs för att identifiera omständigheter som utgör en väsentlig risk för att myndigheten inte ska kunna fullgöra sina uppgifter och uppnå verksamhetens mål. Här omfattas även risker från så kallade områdesspecifika riskanalyser som till exempel riskanalys för arbetsmiljö och riskanalys inom projektverksamhet.

Uppföljningen av SFV:s väsentliga risker i slutet av 2023 visade att vi arbetat aktivt med att hantera våra väsentliga risker under året.

Rosenbadprojektet överlämnades till förvaltning och en överenskommelse slöts med generalentreprenören i frågor som var utestående i början av året. Arbetet med en förstudie för renovering av operabyggnaden i Stockholm har pågått liksom det fortsatta genomförande av anpassningsplanen för bidragsfastigheter. Åtgärderna har bland annat omfattat omklassificering av sju objekt vilket tillsammans med ökat bidragsanslag reducerat risken. Ny riktlinje och nya rutiner för säkerhetsområdet har fastställts, insatsen för förbättrad energieffektivisering har inneburit att SFV överträffat det satta energieffektiviseringsmålet. Det förebyggande korruptionsarbetet har fortsatt och arbetssätt för oanmälda platskontroller har implementerats.

Visselblåsarsystem

Myndigheten har ett strukturerat och fungerande arbetssätt för att hantera visseblåsarärenden. Visselblåsarsystemet hanterade tio ärenden under året. Tre av dessa ärenden avsåg inte SFV:s verksamhet och föranledde ingen utredning.

Analysverktyg för att bedöma SFV:s interna styrning och kontroll

Utvecklingsarbetet inom området struktureras med hjälp av ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll (COSO⁵). Ett analysverktyg används där kriterierna inom COSO-ramverket utvärderas, vilket ger en helhetsbedömning av myndighetens arbete

⁵Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

med intern styrning och kontroll. Resultatet visar att den interna styrningen och kontrollen utvecklats under året.

Även om mognaden inom området för intern styrning och kontroll fortsatte att förbättras under året så visar genomförd analys på behov av fortsatt utveckling. Uppföljningen av våra styrande dokument behöver utvecklas för att kunna säkerställa att vi följer överenskomna arbetssätt. Ett exempel på förbättring är att förtydliga ansvarsförhållanden. Vidare behövs ett fortsatt arbete med att säkerställa systematiska kontroller i verksamheten.

Självutvärdering avseende intern styrning och kontroll

Samtliga chefer gör årligen, vid årsskiftet, en bedömning av fastighetsområdets/enhetens interna styrning och kontroll genom ett antal frågor. Baserat på chefernas svar gör samtliga direktörer en helhetsbedömning av processen för den interna styrningen och kontrollen inom den verksamhet de ansvarar för. För 2023 bedömde SFV:s direktörer att den interna styrningen och kontrollen var betryggande, eller delvis betryggande. Bedömningen "delvis betryggande" innebär att den interna styrningen och kontrollen i allt väsentligt är betryggande, även om det finns brister som direktören är medveten om och som kan hanteras.

Utifrån den samlade uppfattningen på direktörsnivå samt genom ytterligare relevanta analyser, bland annat från myndighetens ledningssystem, fastställer högsta ledningen en helhetsbedömning. För år 2023 bedöms att den interna styrningen och kontrollen i huvudsak är betryggande inom SFV. Förbättringsområden är framför allt implementering och uppföljning av styrande och stödjande dokument, till exempel implementeringen av regelverket för informationssäkerhet som fortsatt behöver stärkas. Vidare behöver ansvarsfördelning och roller förtydligas inom inköps- och upplåtelseprocessen.

Internrevision

SFV har en internrevision som stödjer styrelsen och myndigheten genom att självständigt granska, och ge förslag till utveckling av den interna styrningen och kontrollen. Internrevisionen har en oberoende ställning och rapporterar till styrelsen.

Styrelsen beslutar årligen en internrevisionsplan. Internrevisionen rapporterar löpande iakttagelser och rekommendationer utifrån sina granskningar. Verksamheten presenterar förslag på åtgärder som styrelsen därefter beslutar. Internrevisionen lämnar en årsrapport till styrelsen inför underskrift av årsredovisningen.

Under 2023 har internrevisionen lämnat fem rapporter: Projektportfölj för IT-stöd, Affärsmässiga upplåtelse, Hyressättning, SFV:s fordon och Tekniska säkerhetsåtgärder ISO27002. Utifrån rekommendationer beslutade styrelsen 44 åtgärder för att förbättra de 23 iakttagelser som rapporterades.

Extern revision

En extern revision genomförs av Riksrevisionen enligt lagen om revision av statlig verksamhet (2002:1022). Riksrevisionen granskar att myndighetens årsredovisning är upprättad enligt gällande regelverk, att den ger en rättvisande bild både i de finansiella delarna och i resultatredovisningen samt att anslag och inkomster använts enligt anslagsdirektiv och övriga beslut för myndigheten. Under året genomförde Riksrevisionen även löpande granskningar av följande områden:

- hyror och arrenden
- övriga verksamhetsintäkter
- drift- och underhållskostnader, övriga kostnader
- personalkostnader
- pågående nyanläggningar inklusive byggnader och mark
- bidragsfastigheter – anslag och bemyndiganden
- intern styrningen och kontroll.

Externa revisioner genomfördes även av SFV:s skogsbruk, enligt FSC, och av miljöledningssystemet (ISO 14001), ledningssystemet för kvalitet (ISO 9001) och för arbetsmiljö (ISO 45001). Resultatet visade att SFV:s ledningssystem levde upp till kraven i standarderna. Vidare gjordes en steg 1-revision av ledningssystem mot mutor (ISO 37001) inför en certifiering under våren 2024.

Krigsplacering och beredskapsorganisation

Under året fortsatte arbetet med att krigsplacera anställda i myndigheten vars arbetsuppgifter är viktiga för myndighetens roll inom totalförsvaret samt med hur myndigheten ska organiseras vid höjd beredskap.

STATENS FASTIGHETSVERK

ÅRSREDOVISNING 2023

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE INKLUSIVE YTTRANDE OM DEN INTERNA STYRNINGEN OCH KONTROLL

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten har varit betryggande under den period som årsredovisningen avser (se avsnitt *Intern styrning och kontroll*).

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

Beslut om årsredovisning har fattats av SFV:s styrelse den 20 februari 2024.



Gunnar Larsson
Ordförande



Johan Bill



Olof Johansson



Ann-Christin Nykvist



Ingrid Eiken
Generaldirektör



Tove Friberg



Fredrik Linder

Produktionsfakta

Statens fastighetsverk (SFV) 2023/2024

Text: SFV

Grafisk form: SFV/Intellecta

Kontakt: SFV 010-478 70 00, sfv@sfv.se, www.sfv.se

Omslagsfoto: Rosenbad, Åke E:son Lindman

Statens fastighetsverk (SFV) har ensamrätt att bestämma hur detta verk får användas, enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (upphovsrättslagen). Även bilder, fotografier och illustrationer är skyddade av upphovsrätten, och du måste ha upphovsmannens tillstånd för att använda dem.



Rosenbad. Foto: Melker Dahlstrand